

Copie



Doss. 17/0157

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Créées du Tribunal de Grande Instance de NIMES séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **TROIS LOTS**, les immeubles ci-après désignés :

LOT N° 1

Commune de MILHAUD (30540) – 13 Rue des Amandiers :

Une maison de village à usage d'habitation avec petite cour intérieure et passage commun cadastrée :

⚡ Section AL n°198 d'une contenance cadastrale de 2a 65ca

⚡ Et les droit indivis sur la parcelle cadastrée AL n°200 d'une contenance cadastrale de 95ca

LOT N° 2

Commune de NIMES (30000) – Lieudit « PONDRES »

Deux parcelles de terrain cadastrées :

⚡ Section KL n°12 d'une contenance de 29a 58ca

⚡ Section KL n°25 d'une contenance de 05a 17ca

LOT N° 3

Commune de MONTAREN & ST MEDIERS (30700) - Chemin Gallian - Lieu dit « Serveyrolle »

Une maison d'habitation de garde-barrière (SNCF) élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec petite cour intérieure attenante, ainsi qu'un terrain attenant à l'ensemble.

Le tout cadastré Section AN n°17 d'une contenance cadastrale de 03a 46ca, et Section AN n°182 d'une contenance cadastrale de 19a 65ca.

À LA REQUÊTE DE

Monsieur F

F

Madame

Madame

Monsieur /

/

Ayant pour Avocat La SCPA rd Avocats & Associés, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90

À L'ENCONTRE DE

Monsieur /

EN VERTU DE

- ☞ un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES le 26 mai 2016 (RG N°12/01068) entre les sus nommés, signifié à avocat le 30 novembre 2016 et à ... le 12 décembre 2016 par la SCP MOUION - LE FLOCH, Huissiers de Justice associés MONTPELLIER (34)
- ☞ un certificat de non appel en date du 24 janvier 2017.

2
Cabinet REINHARD DELRAN
Avocats
16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

Le dispositif du jugement du 26 mai 2016 est le suivant :

ORDONNE la licitation des biens composant la succession de Γ soit :

* La vente sur licitation en un seul lot de l'immeuble situé sur la commune de Milhaud 30 540, 13 rue des Amandiers cadastré section AL n° 198 d'une superficie de 2 ares 65 centiares et les droits indivis sur la parcelle AL n° 200 sur le cahier des charges dressé et déposé par la SELARL Cabinet Durand 16 rue Cité Foulc après avoir rempli toutes les diligences prévues par la loi sur une mise à prix en vue de la licitation à hauteur de 70 000,00 euros

* La vente sur licitation en un seul lot de l'immeuble situé sur la commune de Montaren et Saint Medier chemin Gaillan cadastré section AN n° 182 et AN n° 17 d'une superficie de 2291 m2 sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par le SELARL CabinetDurand après avoir rempli toutes diligences prévues par la loi et que soit fixée la mise à prix à la somme de 40 000,00 euros

* La vente sur licitation en un seul lot des parcelles situées sur la Commune de Nîmes lieu-dit « Pondres » cadastrées section KL n° 12 pour une contenance de 29 ares 58 centiares et KL n° 25 pour une contenance de 5 ares 17 centiares sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par la SELARL Cabinet Durand Avocat à Nîmes 16 rue de la Cité Foulc après avoir rempli toutes les diligences prévues par la loi.que soit fixée la mise à prix à la somme de 1050 euros

* La vente sur licitation en un seul lot des parcelles situées sur la commune de MILHAUD lieu-dit Beausoleil et Davalade cadastrées AI n° 119 d'une contenance de 18 ares et 28 centiares et AI n° 149 d'une contenance de 8 ares et 16 centiares sur une mise à prix en un seul lot de 305,00 euros sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par la SELARL Cabinet Durand Avocat à Nîmes 16 rue de la Cité Foulc après avoir rempli toutes les diligences prévues par la loi.

DIT que la publicité sera organisée conformément aux dispositions de l'article R322-30 et suivants du code de procédure civile d'exécution ;

DIT n'y avoir lieu à prononcer l'exécution provisoire ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation et partage.

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

Telle qu'elle figure dans le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES le 26 mai 2016 et dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Michel FAUCON, le 31 janvier 2015, *joint aux présentes*.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

MATRICES CADASTRALES

Elles sont annexées au présent cahier des conditions de vente.

3
Cabinet REINHARD DELRAN
Avocats
16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement.

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles désignés dépendent de la communauté légale de biens ayant existé entre les - f et de la succession de /

Madame , laissant pour lui succéder ;

- Monsieur / lequel fait l'objet par jugement rendu le 30 mars 2007 par le Tribunal d'instance de NIMES d'une présomption d'absence,
- et ses quatre enfants : Monsieur ,

Et,

1. S'agissant de l'immeuble sis à MILHAUD Section AL n°198 Et les droit indivis sur la parcelle cadastrée AL n°200 :

- Parcelle cadastrée section AL N° 198 :
Suivant acte de donation reçu par Me DUGAS, notaire, le 14 février 1964, publié le 26 mars 1964 vol. 6033 N°5 au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 1^{er} bureau
- parcelle cadastrée AL n°200 :
suivant acte d'échange reçu par Me BONAT, notaire, le 14 mai 1985, publié le 21 juin 1985 vol. 339 N° 136 au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 1^{er} bureau

2. S'agissant de l'immeuble sis à NIMES Section KL n°12 section KL n°25 :

Suivant attestation après décès du 20 juin 1978 reçue par Me ALZINA, publiée le 20 septembre 1978 vol. 1978 N° 166 au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 1^{er} bureau

3. S'agissant de l'immeuble sis à MONTAREN & ST MEDIERS Section AN n°17 et Section AN n°182 :

Suivant acte d'acquisition reçu par Me DUGAS, notaire, le 23 septembre 1971, publié le 27 octobre 1971 vol. 212 N° 6 au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 2^e bureau

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

> Etat parasitaire – Termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précisé que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles bâtis un état parasitaire sera *annexé ultérieurement*.

> Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, sera *annexé ultérieurement*.

> Constat de risque d'exposition au plomb

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb sera *annexé ultérieurement*.

> Etat des risques naturels et technologiques

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques sera *annexée ultérieurement*.

> Certificat de performance énergétique

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique sera *annexé ultérieurement*.

> Diagnostic sur l'installation électrique

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures sera réalisé et sera *annexé ultérieurement*.

> Diagnostic sur l'installation de gaz

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état de l'installation de gaz sera réalisé et sera *annexé ultérieurement*.

➤ Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative sera annexé ultérieurement

CONDITIONS D'OCCUPATION

La maison située sur la Commune de MILHAUD (30) au 13 Rue des Amandiers est occupée mais considérée libre à la vente.

La maison située sur la Commune de MONTAREN ET SAINT MEDIERS est libre d'occupation.

Michel FAUCON

68 Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON

Tél : 04 90 25 09 14 - Fax : 04 90 25 67 90

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.
Ingénieur IPF.
Membre de l'Association Française du Droit Rural.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

Jugement du 19 octobre 2012 - 3ème Chambre Civile

RG n°: 12/01068

Mr

C/

NOTE DE FRAIS ET HONORAIRES

OUVERTURE DU DOSSIER

- Prise de connaissance de la mission.
- Acceptation.
- Prises de convenance des avocats
- Envoi des convocations par deux fois **1,5 vacation**

AUDITION DES PARTIES ET VISITE DES LIEUX LITIGIEUX

Accédit sur les lieux avec les parties du 22 septembre 2014 :

- Prise de connaissance du litige
- Audition des parties
- Visite des immeubles indivis de Nîmes et Milhaud **4 vacations**

Accédit sur les lieux avec les parties du 22 octobre 2014 :

- Visite de l'immeuble indivis de Montaren **3 vacations**

PRISE DE CONNAISSANCE ET ETUDE DES PIECES COMMUNIQUEES ET NECESSAIRES A LA REDACTION DU RAPPORT

2 vacations

Total vacations avant travaux de rédaction : 10,5 vacations

TRAVAIL EFFECTUE POUR LA REDACTION DU RAPPORT sur 34 pages :

- Présentation des parties.
- Rappel des faits – Procédure- prétentions et moyen des parties.
- Enoncé de la mission.
- Rappel des opérations d'expertise.
- Lettres et dires - pièces communiquées.
- Rédaction.
- Contrôle.
- Correction.

1^{er} point de mission :

- Donner une évaluation des biens. -Proposer une mise à prix en vue de la licitation.

-Immeuble bâti avec terrain attenant à MONTAREN – Chemin Gaillan, cadastré section AN 182 et AN 17.

REFERENCES CADASTRALES - SITUATION

ASPECT EXTERIEUR

DISTRIBUTION INTERIEURE :

Rez-de-chaussée :

Etage :

PRESTATIONS/EQUIPEMENTS INTERIEURS RECONSTITUES SELON DIRES DES PARTIES

-En rez-de-chaussée :

-Etage :

-Autres équipements :

CONDITIONS JURIDIQUES

ESTIMATION

Mise à prix en vue de la licitation.

-Sis à MILHAUD – 13 rue des amandiers, cadastré section AL 198 et les droits indivis sur la parcelle AL 200.

REFERENCES CADASTRALES - SITUATION

ASPECT EXTERIEUR

DISTRIBUTION INTERIEURE :

Rez-de-chaussée :

Etage :

PRESTATIONS/EQUIPEMENTS INTERIEURS RECONSTITUES SELON DIRES DES PARTIES

-En rez-de-chaussée :

-Etage :

-Autres équipements :

CONDITIONS JURIDIQUES

ESTIMATION

Mise à prix en vue de la licitation.

-Des parcelles de terrains sis à Nîmes cadastrées section KL 12 et KL 25.
ESTIMATION

Mise à prix en vue de la licitation.

-Des parcelles de terrains sis à Milhau (indiquées par erreur sur Nîmes) cadastrées section AL 149 et 119 ».

ESTIMATION

Mise à prix en vue de la licitation.

- Proposer une évaluation d'une éventuelle indemnité d'occupation en cas d'occupation privative d'un ou plusieurs lots.
- Calcul de la valeur locative.
- Calcul des indemnités d'occupation par indexation indice IRL.

-Dépôt du rapport et opération de clôture.

-Listage des annexes.

Rédaction/confection du rapport de 34 pages retenue pour 14 vacations

- Rédaction.
- Contrôle.
- Correction.

Ensemble :

14vacations

Opération de Clôture du pré-rapport

*Assemblage.

* Envoi du rapport à l'avocat des demandeurs.

* Envoi du rapport à l'avocat du défendeur.

* Lettre à M. F pour l'aviser du dépôt de notre rapport chez son avocat.

* Lettre à M pour l'aviser du dépôt de notre rapport chez son avocat.

* Lettre à pour l'aviser du dépôt de notre rapport chez son avocat (

* Lettre à pour l'aviser du dépôt de notre rapport chez son avocat.

1 vacation

Michel FAUCON

68 Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON

EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES

IMMOBILIERES COMMERCIALES

Tel : 04 90 25 09 14

Fax: 04 90 25 67 90

Tel : 06 09 15 17 12

Cabinet secondaire :

13 rue Pierre Gorlier – 30120 LE VIGAN

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.
Membre de la Compagnie des Experts près la Cour Administrative d'Appel.
Experts près la Cour Administrative d'Appel de Marseille.
Expert Immobilier et Commercial.
Expert en Agriculture.
Ingénieur IPF.
Membre de l'Association Française du Droit Rural.
Médiateur.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

Mr
Demeurant
Mme
Demeurant
Mme
Demeurant
Mr

Demandeurs :
Représentés par la SELARL DURAND
Avocats plaquant au barreau de NIMES

CI

Mr
Défendeur
Représenté par Maître Bertrand REDAUD
Avocats plaquant au barreau de NIMES

Michel FAUCON

68 Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON

EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES

IMMOBILIERES COMMERCIALES

Tel : 04 90 25 09 14

Fax: 04 90 25 67 90

Tel : 06 09 15 17 12

Cabinet secondaire :

13 rue Pierre Gorlier - 30120 LE VIGAN

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.

Membre de la Compagnie des Experts près la Cour Administrative d'Appel.

Experts près la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Expert Immobilier et Commercial.

Expert en Agriculture.

Ingénieur IPF.

Membre de l'Association Française du Droit Rural.

Médiateur.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

Mr 1

Demeurant

Mme

Demeurant

Mme 1

Demeurant

Mr

iter.

Demandeurs :

Représentés par la SELARL DURAND

Avocats plaissant au barreau de NIMES

C/

Mr

Défendeur

Représenté par Maître Bertrand REDAUD

Avocats plaissant au barreau de NIMES

SOMMAIRE

	n° page
• Les parties concernées	1
• Rappel des faits et procédure	2
• Mission	3
Déroulement de nos opérations d'expertise	4 à 13
• <u>Réponse au point de notre mission :</u>	
-Donner une évaluation des biens	
-Proposer une mise à prix en vue de la licitation	14 à 26
-Récapitulatif des évaluations et des mises à prix immeuble par immeuble	27
-Proposer une évaluation d'une éventuelle indemnité d'occupation en cas d'occupation privative d'un ou plusieurs lots	28 à 29
• Clôture et annexes	pages suivantes

Michel FAUCON

**Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON**

EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES

IMMOBILIERES COMMERCIALES

Tel : 04 90 25 09 14

Fax: 04 90 25 67 90

Cabinet secondaire :

13 rue Pierre Gorlier – 30120 LE VIGAN

Tel : 06 09 15 17 12

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.

Membre de la Compagnie des Experts près la Cour Administrative d'Appel.

Experts près la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Expert Immobilier et Commercial.

Expert en Agriculture.

Ingénieur IPF.

Membre de l'Association Française du Droit Rural.

Médiateur.

RAPPORT DE CONSULTANT

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

Jugement du 19 octobre 2012 - 3ème Chambre Civile

RG n°: 12/01068

Mr

Demeurant

Mme

Demeurant

Mme

Demeurant

Mr

Demands :

**Représentés par la SELARL DURAND
Avocats plaidant au barreau de NIMES**

C/

Mr

Défendeur

**Représenté par Maître Bertrand REDAUD
Avocats plaidant au barreau de NIMES**

Affaire : Mr
& Mm

Mr
- Page 2 -

FAIT, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES
(extrait de l'Ordonnance)

« Il résulte des pièces de la procédure que les parties sont dans l'indivision à la suite du décès de M. E, dont la succession n'a pas été réglée.

L'impossibilité de parvenir à un partage amiable est établie par les échanges de courriers entre Me CHABROLLE et M. et mettant en évidence divers points de désaccord.

Il convient en conséquence de faire droit à la demande en partage judiciaire en application des articles 815 et 840 du Code Civil en désignant à cet effet le Président de la Chambre des notaires avec faculté de délégation.

La complexité prévisible des opérations de partage justifie que soit désigné un juge commis conformément aux dispositions de l'article 1364 du Code de Procédure Civile.

Au regard de l'évaluation des biens opérée par des professionnels de l'immobilier et non contestée à ce jour, le bien sis à Milhaud est évalué entre 170.000 € et 190.000 €, le bien sis à Montaren est évalué à 80.000 €, les parcelles sises à Nîmes sont évaluées à la somme de 3.500 €, les parcelles sises à Milhaud sont évaluées à la somme de 1.280 € à 1.800 € pour la parcelle AI 119 et entre 580 € et 816 € pour la parcelle AI 119.

Il n'appartient cependant pas au juge de fixer lui-même la mise à prix, pas plus qu'il n'a la possibilité de faire le point sur les indemnités d'occupation.

Dès lors, il convient de désigner un consultant chargé de procéder à l'évaluation de l'immeuble et de l'éventuelle indemnité d'occupation.

M. n'a pas conclu sur l'éventualité d'une indemnité d'occupation et le Consultant aura donc pour mission de l'évaluer le cas échéant au titre de l'occupation privative éventuelle d'un ou plusieurs immeubles.....

Préalablement au partage et pour y parvenir :

Ordonne la licitation à l'audience d'adjudication du Tribunal de Grande Instance de Nîmes sur le cahier des conditions de la vente établi par l'avocat des demandeurs des immeubles :

-Sis à MONTAREN – Chemin Gaillan, cadastré section AN 182 et AN 17.

-Sis à MILHAUD – 13 rue des amandiers, cadastré section AL 198 et les droits indivis sur la parcelle AL 200.

-Des parcelles de terrains sis à Nîmes cadastrées section KL 12 et KL 25.

-Des parcelles de terrains sis à Nîmes cadastrées section AL 149 et 119.....

Et c'est selon ce dispositif que nous avons été commis comme Consultant avec la mission énoncée ci-après.

16

Affaire : Mr
& Mme

& Mme

& Mr

Mr J

MR

- Page 3 -

MISSION

- Se faire remettre par les parties ou les tiers détenteurs les documents nécessaires à l'exercice de sa mission, entendre tout sachant.
- Donner une évaluation du bien.
- Proposer une mise à prix en vue de la licitation, consigner par écrit le résultat de la consultation et le déposer au greffe.
- Proposer une évaluation d'une éventuelle indemnité d'occupation en cas d'occupation privative d'un ou plusieurs lots.

Etant ici précisé que le développement succinct qui va suivre relève d'une mesure de « **CONSULTATION** » pour laquelle nous sommes commis et non d'une mesure « d'EXPERTISE » qui ne nous est pas demandée et qui entraîne alors l'exposé des méthodes d'évaluations retenues, analyses, commentaires, et conclusions exhaustives et commentées.

Affaire : Mr
& Mme

& Mr

Mr F.

- Page 4 -

OPERATIONS D'EXPERTISE

* Le 17 octobre 2012

le Greffe du Tribunal de Grande Instance de Nîmes nous saisissait dans cette affaire.

* Le 22 octobre 2012

nous retournions notre acceptation de mission au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

* Le 30 novembre 2012

Maître DURAND-PIROTTE nous adressait les pièces suivantes :

*Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) au nom de « M. BRUGUIER AIME HILAIRE ANDRE épouse ABEILLE » pour :

-La propriété bâtie section AN n° 17 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 03 a 46.

-La lande section AN n° 182 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 19 a 65.

*Fiche hypothécaire des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) au nom de

« M. » pour :

-La propriété bâtie section AN n° 17 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 03 a 46.

-La lande section AN n° 182 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 19 a 65.

Affaire : Mr
& Mme

& Mme & Mr

Mr
- Page 3 -

*Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de NIMES (Gard) au nom de « MME. » pour :

-La lande section KL n° 12 - « *Pondres* », d'une superficie de 29 a 58.

-La lande section KL n° 25 - « *Pondres* », d'une superficie de 05 a 17.

*Fiche hypothécaire des propriétés non-bâties sur la commune de NIMES (Gard) au nom de « » pour :

-La lande section KL n° 12 - « *Pondres* », d'une superficie de 29 a 58.

-La lande section KL n° 25 - « *Pondres* », d'une superficie de 05 a 17.

*« *Certificat d'Urbanisme Informatif* » pour les landes de « *Pondres* » - commune de Nîmes (Gard) - d'une superficie totale de 3.475 m².

*Arrêté Préfectoral n° 2005-201-11 « *portant sur le contournement Ouest de l'agglomération Nîmoise* ». en date du 20 juillet 2005.

*Lettre de la SAFER Languedoc-Roussillon en date du 7 novembre 2011 donnant, à titre indicatif, les fourchettes de prix de vente des terrains agricoles sur les communes de Nîmes et Milhaud comme suit :

« *Terres : entre 7.000 € et 10.000 €/ha.*

« *Bois Landes : entre 2.000 € et 3.000 €/ha.*

Affaire : Mr
& Mme C

Mr Aimé,

C/
Mr
- Page 0 -

*Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MILHAUD (Gard) au nom de

« M.

» pour :

- La propriété bâtie section AL n° 198 - « Rue des Amandiers », d'une superficie de 02 a 65.
- Le Bois-taillis section AI n° 119 - « Beau Soleil et Davalade », d'une superficie de 18 a 28.
- Le Bois-taillis (ex-oliviers) section AI n° 149 - « Beau Soleil et Davalade », d'une superficie de 08 a 16.

*« Certificat d'Urbanisme » en date du 11 mai 2011 pour les deux terrains de MILHAUD (Gard) – section AI n° 119 et 149.

« Zone ND : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages.

Le terrain est concerné par l'arrêté préfectoral n° 2005-201-11 du 20 juillet 2005 portant sur le contournement Ouest de l'agglomération Nîmoise. »

*Envoi du 18 juillet 2011 du Cabinet DURAND Avocat, consistant au règlement de la zone ND du POS (3ème révision) de la commune de MILHAUD (Gard).

*Relevé de Propriété de 1980 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MILHAUD (Gard) au nom de

« M.

– MME.

ancien cadastre).

*« DONATION Mme

» en date du 4 février 1964

de :

1°/ La maison d'habitation de MILHAUD (Gard).

2°/ De l'ancienne « olivette » (envahie par le bois au jour de notre consultation).

Affaire : Mr I
& Mme

Mme

& Mr

Mr P

Page 7 -

*** Le 6 décembre 2012**

Maître DURAND-PIROTTE nous écrivait dans les termes suivants :

« Monsieur J. relevé appel total de la décision rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nîmes, le 17 octobre 2012, vous désignant, au préalable, à titre de consultant.

Je vous remercie, dès lors, de bien vouloir me faire retour des pièces et de la provision versée par mes clients en exécution de cette décision qui impartissait un délai court pour provisionner la mesure de consultation.... ».

*** Le 15 octobre 2013**

lettre de notre Cabinet à Madame le Président du Tribunal de Grande Instance de Nîmes l'informant que « M. I. avait interjeté appel du Jugement rendu par le TGI de Nîmes le 17 octobre 2012. »

Nous lui indiquions alors attendre l'arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes pour remplir notre mission.

*** Le 25 juin 2014**

Maître DURAND-PIROTTE nous adressait copie de l'Arrêt rendu par la Cour d'Appel de Nîmes le 19 juin 2014.

A RECEPTION DE CET ARRET, NOUS REPRENONS NOS OPERATIONS DE CONSULTATION

*** Le 22 juillet 2014**

par lettre recommandée avec accusé de réception, nous convoquions les parties à notre premier accédit que nous fixions au 22 septembre 2014 ; le rendez-vous étant fixé devant la Mairie de MILHAUD (GARD).

Affaire : Mr
& Mme

Mme :

& Mr Ai

Mr F

- Page 8 -

*** Le 12 septembre 2014**

lettre de Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE à notre Cabinet écrite dans les principaux termes suivants :

« Pour répondre à vos interrogations, je vous précise que la maison située sur la commune de MILHAUD est au 13 rue des Amandiers et est cadastrée AL 198 et droit indivis de la parcelle AL 200.

Cette maison est occupée par la fille de M.

Je m'interroge sur les difficultés auxquelles vous pourriez être confrontés pour entrer dans les lieux dans l'hypothèse où cette occupante refuserait cet accès.

Faut-il envisager de déposer une requête auprès de Madame le Juge Commissaire chargée de la surveillance des opérations de compte liquidation et partage de la communauté.

Sur cette même commune se situe deux parcelles cadastrées AI 119 et AI 149 que le Juge a également désignées dans le jugement mais situant ces parcelles de Nîmes au lieu de la commune de MILHAUD.

Pensez-vous que vous pouvez procéder à l'évaluation de ces parcelles qui sont de très faible valeur apparemment puisque vous trouverez ci-annexées l'extrait de la matrice cadastrale les renseignements d'urbanisme concernant ces parcelles et extrait de POS zone ND qui avaient été communiqués.

Je vous adresse également le courrier de la SAFER en date du 7 novembre 2011 qui donnait une fourchette de prix vente du terrain agricole sur les communes de Nîmes et MILHAUD.

Vous avez également pour mission de donner votre avis sur la valeur des parcelles situées sur la commune de Nîmes section KL 12 et KL 25.

Je vous adresse également le certificat d'urbanisme et l'extrait de la matrice concernant des parcelles.

Enfin, en ce qui concerne la maison située à MONTAREN Serveyrolle – chemin Gaillan cadastrée AN 189 et AN 17, vous trouverez ci-annexée l'extrait de la matrice.

Les clients m'indiquent que cette maison est habitée par un dénommé Gérino SALVETTI locataire des lieux.

Je reste à votre entière disposition pour tout élément complémentaire qu'il vous serait nécessaire pour vos opérations.

Affaire : Mr
& Mme

& Mme

& Mr

Mr

- Page 9 -

Merci de me faire retour du chèque que vous n'avez pas déposé à l'encaissement afin que mes clients en établissent un autre.... »

Etaient jointes à ce courrier les pièces suivantes :

- *Extrait de la matrice cadastrale des immeubles de MILHAUD (Gard).
- *Renseignements d'urbanisme concernant les parcelles AI 119 et AI 149.
- *Extrait de la zone ND du POS qui concernent les parcelles AI 119 et AI 149.
- *Courrier de la SAFER en date du 7 novembre 2011.
- *Evaluation de « Gallargues immobilier » en date du 7 août 2008.
- *Extrait de la matrice cadastrale concernant les parcelles KL 12 et KL 25 sur la commune de Nîmes.
- *Certificat d'Urbanisme.
- *Extrait de matrice cadastrale concernant le bien situé à MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) section AN n° 17 et 182.

* Le 22 septembre 2014

1^{er} accédit en présence de :

*Mme

*Mme

*Mr

-Assistés de Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE.

Mr

représenté par Mme

Elisabeth DURAND-PIROTTE.

d'une part, pour les demandeurs.

-Mr

D'autre part, pour le défendeur.

Affaire : Mr
& Mme

Mr & Mme

& Mr

C/

Mr

- Page 10 -

L'objet de cet accédit était :

- * La prise de connaissance du dossier.
- * L'audition des parties.
- * La visite des immeuble bâtis et non bâtis sis sur les communes de MILHAUD et de Nîmes. (Gard).

Au terme de l'après-midi du 22 septembre 2014, il fut convenu de fixer un deuxième accédit un matin d'octobre à MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) pour visiter la petite maison avec terrain attenant.

*** Le 9 octobre 2014**

par lettre simple, nous convoquions les parties à notre deuxième accédit que nous fixions au 22 octobre 2014 ;
le rendez-vous étant fixé devant la Mairie de MONTAREN et ST MEDIERS (GARD).

*** Le 13 octobre 2014**

Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE nous faisait tenir copie de la lettre qu'elle adressait au locataire des immeubles de MONTAREN et St MEDIERS (Gard); ledit courrier, en date du 13 octobre 2014, étant écrit dans les termes suivants :

« Cher Monsieur,

Vous êtes locataire de la maison située à MONTAREN appartenant aux consorts

Vous trouverez ci-annexée la convocation de l'Expert, M. Michel FAUCON désigné dans le cadre d'un litige concernant le règlement de cette succession qui a prévu une réunion le mercredi 22 octobre 2014 à 10 h 30 afin d'évaluer la maison que vous occupez.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer par retour si vous êtes confronté à une difficulté ne vous empêcherait d'être présent pour permettre les opérations d'évaluation de l'Expert.

J'adresse copie de la présente au conseil de M.

»

Affaire : Mr
& Mme C

Mr
- Page 11 -

*** Le 22 octobre 2014**

2ème accédit en présence de :

*Mme

*Mme

*Mr

-Assistés de Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE.

Mr

représenté par Mme

Elisabeth DURAND-PIROTTE.

d'une part, pour les demandeurs.

-Mr

D'autre part, pour le défendeur.

L'objet de cet accédit était :

* La visite des immeuble bâtis et non bâtis sis sur les communes de MONTAREN et St MEDIERS -Gard).

*** Le 13 novembre 2014**

Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE nous adressait un nouveau dire écrit dans les termes suivants :

« Monsieur l'Expert,

Je fais suite à l'accédit qui s'est déroulé mercredi 22 octobre 2014 à MONTAREN.

Conformément à votre demande vous trouverez annexé :

*Copie de l'extrait de matrice concernant les deux parcelles AN 17 et 182 sur laquelle est édifiée la maison que vous avez à évaluer. (Pièce n° 1).

Affaire :
& Mme

& Mme

C/

& Mr

Mr E

- Page 12 -

**Le certificat d'urbanisme d'information délivré par la commune de MONTAREN le 30 mai 2011. (Pièce n° 2).*

**Extrait de plan de situation et plan de masse (pièce n° 3).*

**La promesse d'acquisition d'immeuble contenant le descriptif de la maison (pièce 4).*

**Extrait du courrier de Monsieur [redacted] à Mme [redacted] du 27 janvier 2010 (pièce n° 5) qui concerne la maison située à MILHAUD et précise que le loyer a été fixé à 500,00 € par mois.*

Mademoiselle [redacted] occupe donc les lieux depuis le mois de février 2010 pour un loyer de 500 € par mois qui peut-être indexé dans la mesure où il semblerait que la location ait été confiée à un professionnel suivant les indications de M. [redacted] ; mais le contrat de bail n'a pas été communiqué.

Etai^{ent} jointes à ce courrier les pièces suivantes :

- *Copie de l'extrait de matrice concernant les deux parcelles AN 17 et 182 de MONTAREN et ST MEDIERS (Gard).*
- *Certificat d'Urbanisme d'information délivré par la commune de MONTAREN et ST MEDIERS (Gard) le 30 mai 2011 (zone NC).*
- *Extrait de plan de situation.*
- *Promesse d'acquisition d'immeuble contenant le descriptif de la maison.*
- *Extrait du courrier de M. [redacted] à Mme [redacted] du 27 janvier 2010.*

Pas de dire particulier ni autre communication de pièce au 31 janvier 2015, nous procédons à la rédaction de notre rapport de consultation.

Affaire : Mr
& Mme

& Mme I

& Mr :

Mr

- Page 13-

REPONSE AUX POINTS DE NOTRE MISSION

qui consiste à :

- Donner une évaluation des biens.**
- Proposer une mise à prix en vue de la licitation.**
- Proposer une évaluation d'une éventuelle indemnité d'occupation en cas d'occupation privative d'un ou plusieurs lots.**

Affaire : Mr E
& Mme

& Mme

& Mr :

Mr

.....

1^{er} Point de mission :

- Donner une évaluation des biens.
- Proposer une mise à prix en vue de la licitation.

BIENS CONCERNES PAR NOTRE EVALUATION :

Ils ressortent du jugement dans les termes suivants :

Préalablement au partage et pour y parvenir :

*Ordonne la licitation à l'audience d'adjudication du Tribunal de Grande Instance de Nîmes sur le cahier des conditions de la vente établi par l'avocat des demandeurs des
immeubles :*

- Sis à MONTAREN – Chemin Gaillan, cadastré section AN 182 et AN 17.*
- Sis à MILHAUD – 13 rue des amandiers, cadastré section AL 198 et les droits indivis sur la parcelle AL 200.*
- Des parcelles de terrains sis à Nîmes cadastrées section KL 12 et KL 25.*
- Des parcelles de terrains sis à Milhaud (indiquées par erreur sur Nîmes) cadastrées section AL 149 et 119 ».*

Et c'est selon ce dispositif que nous donnons ci-après évaluation de ces biens.

Affaire : Mr 1
& Mme 1

& Mme

& Mr.

Mr 1

- Page 15 -

**-Ensemble immobilier Sis à MONTAREN et ST MEDIERS (Gard) –
Chemin Gaillan, cadastré section AN 182 et AN 17.**

REFERENCES CADASTRALES

Commune de MONTAREN et ST MEDIERS (Gard) :

- section AN n°17 pour 346 m², supportant le bâti.
- section AN n°182 pour 1.945 m².

SITUATION

A quelques centaines de mètres (direction ALES) de MONTAREN et ST MEDIERS (Gard) au lieu-dit « *Serveyrole* ».

ASPECT EXTERIEUR

Petite Maison en pierre style « *baraquette* » SNCF élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec petite cour intérieure attenante.

La Cour intérieure est petite puisque l'ensemble cour + bâti ne représente que 346 m².

Par contre, cet ensemble de 346 m² cadastré sous le numéro 17 de la section AN est attenant à la parcelle AN n°182 pour 1.945 m², constituant ainsi un îlot de 2.291 m².

Notre évaluation sera donc faite en un seul lot de 2.291 (AN 17 pour 346 m² et AN 182 pour 1.945 m²) sachant que l'ensemble se trouve en zone NC et est « *inondable* ».

Toiture :

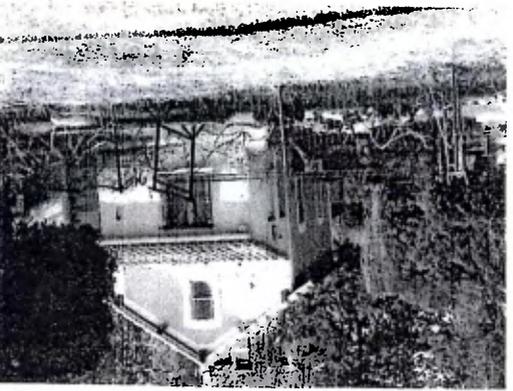
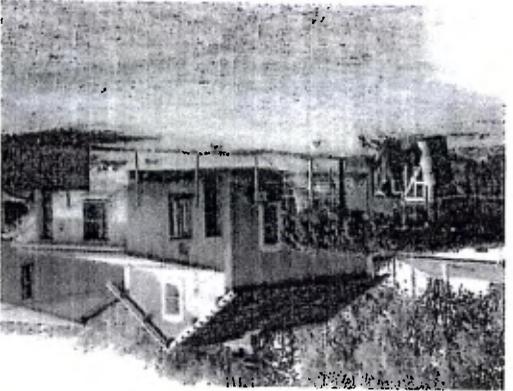
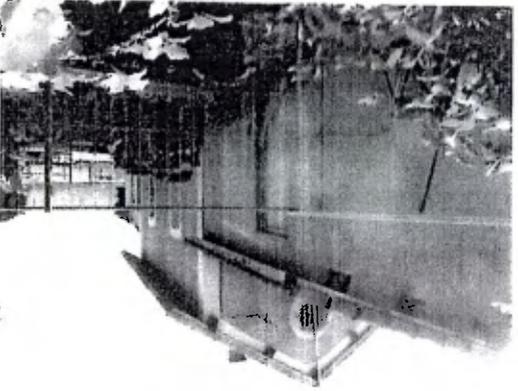
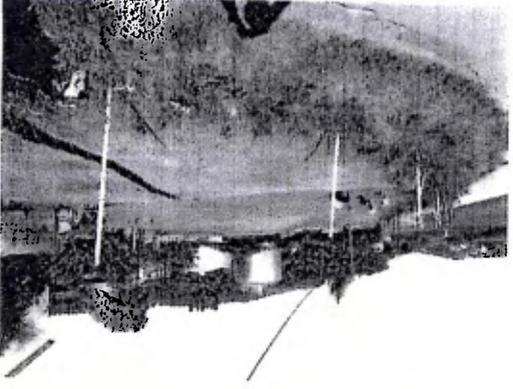
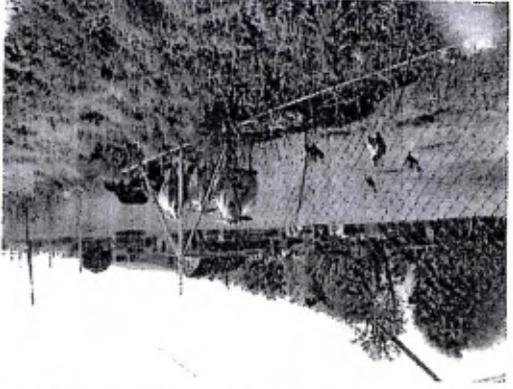
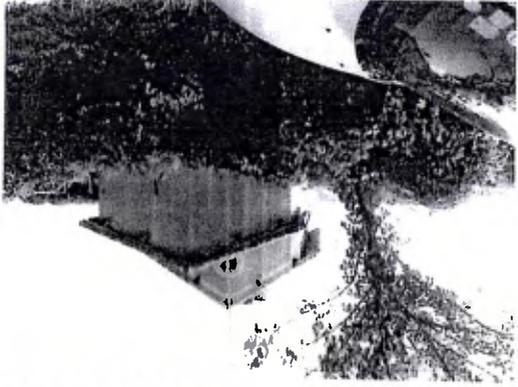
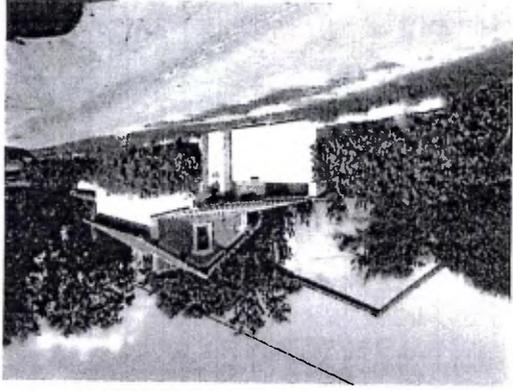
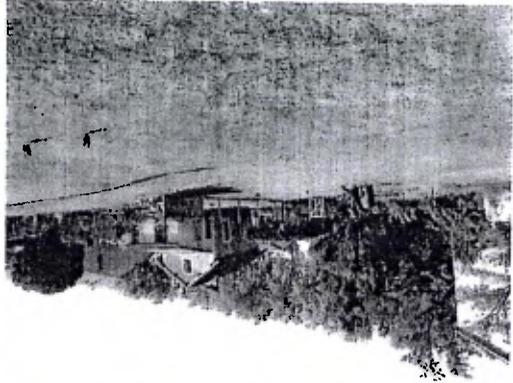
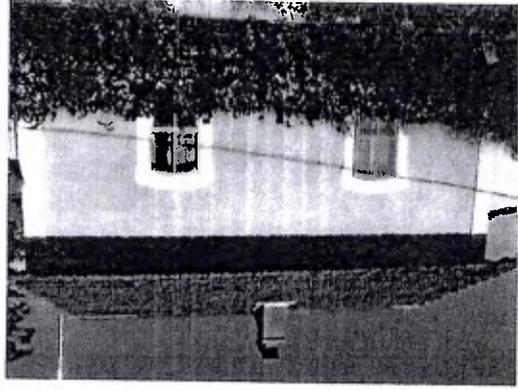
-Tuile plate sur la partie la plus ancienne.

-Tuile ronde sur la partie de l'extension comportant le petit salon.

Etat général : médiocre.

Cette description succincte s'affine par observations de visu à faire sur les illustrations de l'extérieur données en page 16 auxquelles le lecteur devra se reporter pour plus de précisions.

- Page 16 -



Affaire : Mr
& Mme C

Mme Bc

et Mr A.

Mr

- Page 11 -

DISTRIBUTION INTERIEURE :

Cet ensemble immobilier est loué à M. [redacted] pour 350 €/mois qui, pour des raisons de santé, n'a pu être présent le 22 octobre 2014, jour de notre visite des lieux. De telle sorte, que la description qui va suivre est une reconstitution des lieux (donnée sous réserve) faite au vu des constatations extérieures et des descriptions intérieures données d'un commun accord entre les parties présentes.

Rez-de-chaussée :

- *Petit salon (donnant sur la cour avec porte d'entrée).
- *Salle à manger, avec accès par le petit salon, ajourée par 2 fenêtres.
- *Cuisine, avec accès par la salle à manger, ajourée par 2 fenêtres.
- *Petite salle d'eau, avec accès par la cuisine.
- *Débarras, avec accès par la cuisine.
- *Escalier d'accès à une petite cave d'environ 6 m²(selon dires des parties) et qui serait inondable (pour mémoire).

Etage :

- *Deux petites chambres mansardées.

<p>Superficie utile reconstituée avec les parties en présence : arrondie en chiffre rond à 75 m²</p>
--

Affaire : Mr J
& Mme C.....

& Mme

Mr A

C/

Mr.

- Page 18-

PRESTATIONS/EQUIPEMENTS INTERIEURS RECONSTITUES SELON DIRES DES PARTIES

-En rez-de-chaussée :

- *Sols carrelés sur la partie habitable.
- *Plafond en plâtre.
- *Murs non isolés.
- *Fenêtres bois à remplacer (sur mesure).

-Etage :

- *Sol : plancher bois.
- *Plafond : poutres et plâtre.

-Autres équipements :

- *Pas de chauffage fixe : chauffage individuel assuré par cheminée et poêle.
- *Alimentation en eau de ville.
- *Assainissement par fosse septique changée au cours de ces dernières années.
- *Puits pour, notamment, l'arrosage du jardin.
- *Raccordement aux réseaux EDF – GDF – France Télécom.

CONDITIONS JURIDIQUES

Au jour de notre « *consultation* », cet ensemble immobilier (bâti + terrain) est loué
à M. pour 350 €/mois.

Il est donc à considérer comme « *libre à la vente* ».

Affaire : Mr
& Mme C

& Mr :

Mr :

- Page 19 -

Donner une évaluation des biens.

ESTIMATION

(faite dans le contexte d'une consultation, à savoir qu'aucune méthode exhaustive ne sera ici développée, ce qui n'entrave en rien la réalité de l'estimation ci-dessous proposée)

Eu égard :

- Des caractéristiques de l'immeuble.
- De sa classification par rapport aux règles d'urbanisme y applicables et aux risques d'inondation.
- De son emplacement par rapport au village.
- De son état général.
- Des travaux de rénovations à prévoir.
- De ses commodités.
- De son environnement immédiat.
- Du marché immobilier local.

Nous proposons d'attribuer à cet ensemble immobilier indivis une valeur dominante « libre à la vente » arrondie en somme ronde à 85.000 €

A inscrire dans une fourchette de 80.000 € à 90.000 €

Mais il s'agit là de sa valeur « libre à la vente ».

Or, cet ensemble immobilier est loué à M. et n'est donc
« pas libre à la vente ».

Compte tenu de ce fait, il est de coutume d'appliquer sur cette valeur « libre » une moins-value liée à la présence du locataire de moins 20 %,

soit une valeur en l'état de la présence d'un locataire au jour de notre consultation de : 85.000 € - 20 % = 68.000 €.

-Proposer une mise à prix en vue de la licitation.

Dans le contexte d'une vente par licitation, nous proposerons une mise à prix de
40.000 €.

Affaire : Mr
& Mme

Mr

& Mr

Mr

- Page 20 -

**Ensemble immobilier sis à MILHAUD (Gard)
13 rue des amandiers, cadastré section AL 198 et les droits indivis sur
la parcelle AL 200.**

REFERENCES CADASTRALES

Commune de MILHAUD (Gard) :

- section AL n°198 pour 265 m² et 200 pour « *droits indivis* ».

SITUATION

Entre le centre villagé et la voie ferrée.

ASPECT EXTERIEUR

Petite Maison de village, avec petite cour intérieure et passage commun, sans
attrait particulier :

Murs en « *dur* » et toiture tuile.

Fenêtres/portes vitrées en simple vitrage.

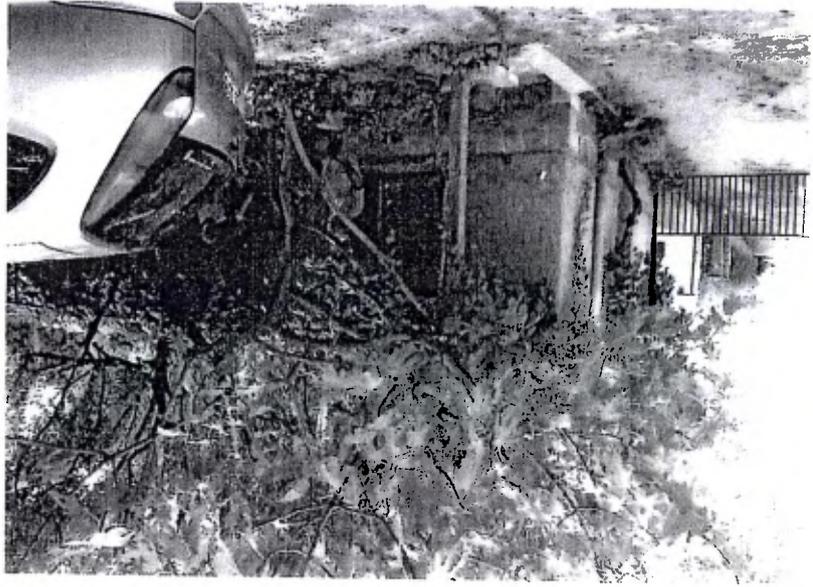
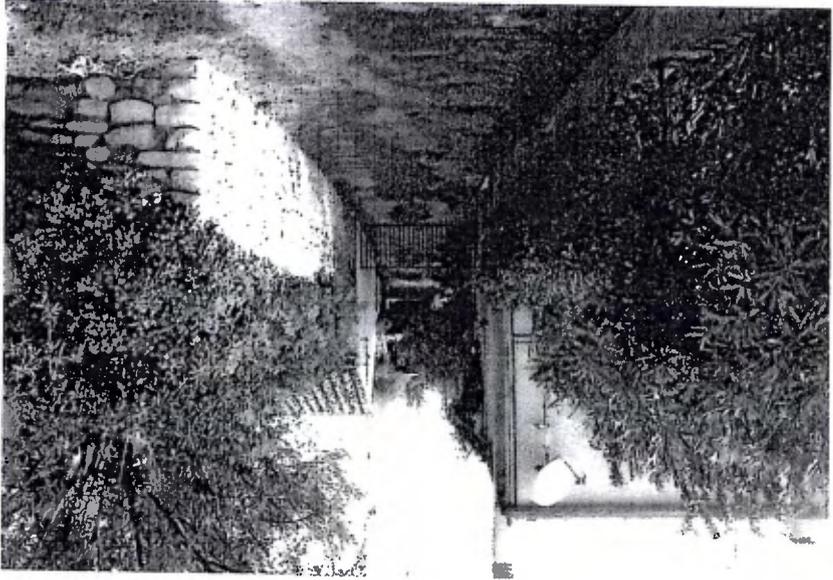
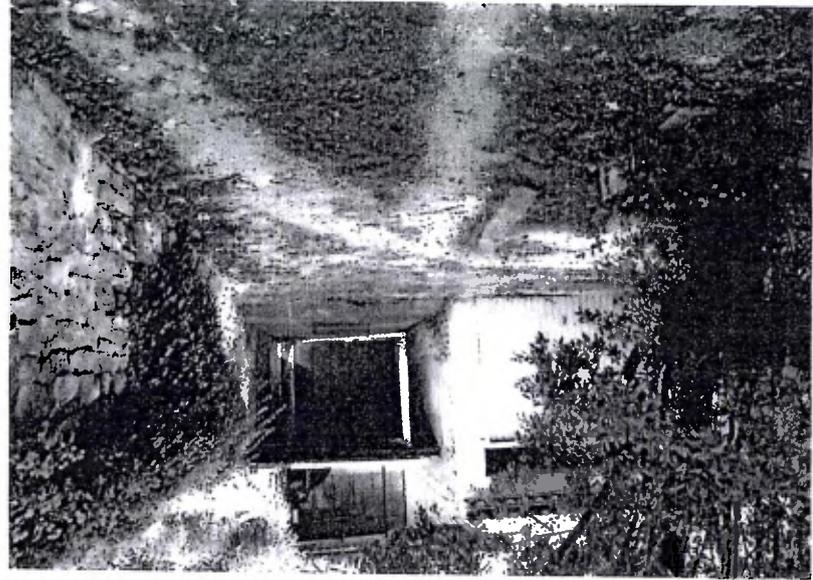
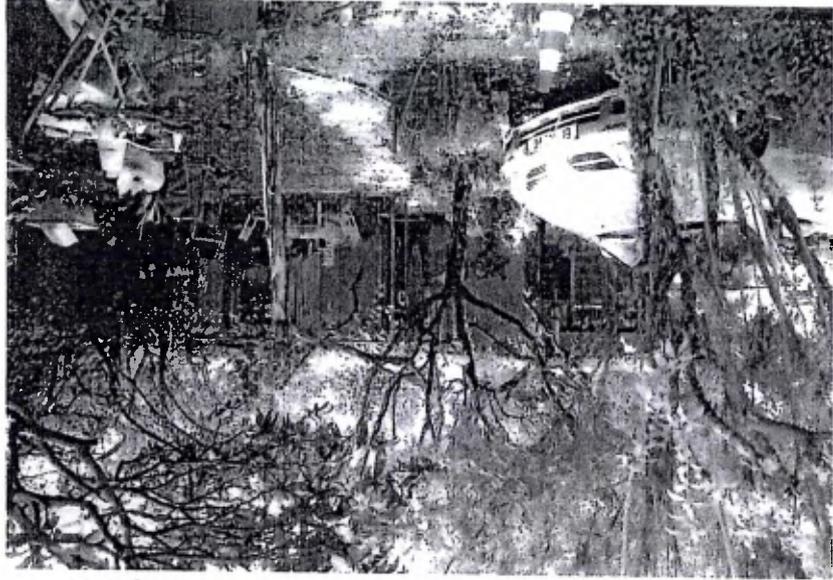
Au Nord, de l'autre côté de la cour, garage/débarras constituant un bâti séparé.

Petit jardinet au Nord de la maison et au Sud du garage/débarras susvisé.

Etat général : médiocre.

**Cette description succincte s'affine par observations de visu à faire sur
les illustrations de l'extérieur données en page 21 auxquelles le lecteur devra
se reporter pour plus de précisions.**

- Page 21 -



Affaire : Mr .
& Mme !

& Mme !

. & Mr

Mr I

- Page 44 -

DISTRIBUTION INTERIEURE :

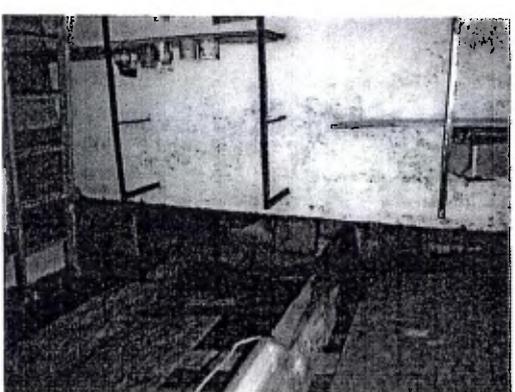
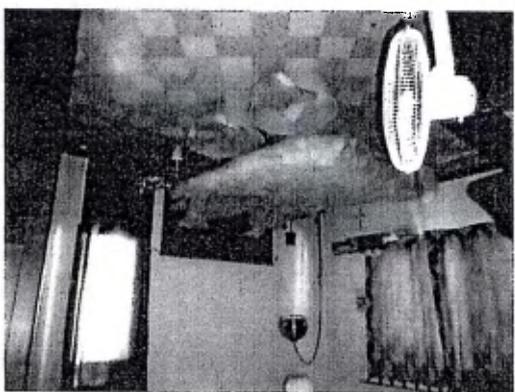
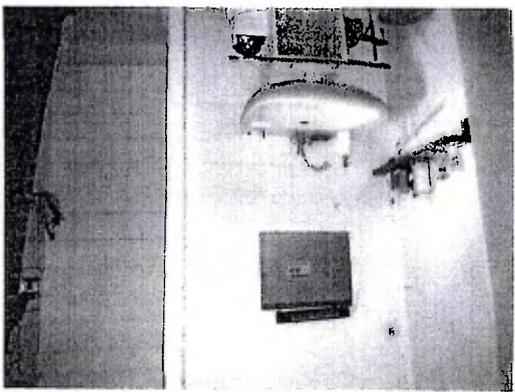
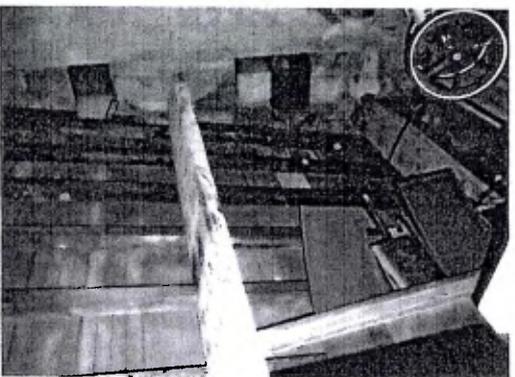
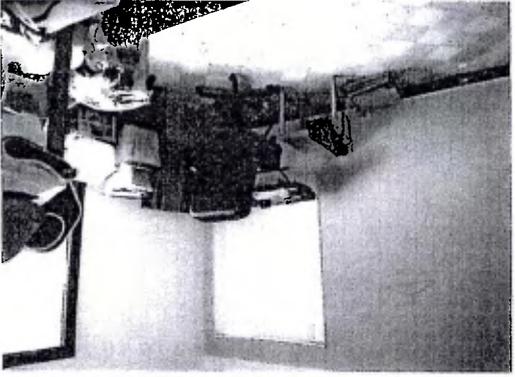
Rez-de-chaussée :

- Salle à manger/salon, d'une superficie arrondie à 20 m²:
 - Murs peints.
 - Sol carrelé.
 - Plafond peint.
- Cuisine d'une superficie arrondie à 8 m²:
 - Murs peints.
 - Sol carrelé.
 - Plafond peint.
- Pièce d'une superficie arrondie à 7 m².
- WC hors fonctionnement d'une superficie arrondie à 1 m².

Etage 1 :

- Hall d'une superficie arrondie à 5 m²:
 - Murs peints.
 - Sol carrelé.
 - Plafond peint.
- Chambre d'une superficie arrondie à 15 m²:
 - Murs peints.
 - Sol carrelé.
 - Plafond peint.
- Chambre d'une superficie arrondie à 17 m²:
 - Murs peints.
 - Sol carrelé.
 - Plafond peint.
- Salle de bain d'une superficie arrondie à 7 m²:
 - Lavabo – douche - WC.

- Page 24 -



Affaire : Mr.
& Mme

& Mme

& Mr.

Ci

Mr F

- Page 25

Donner une évaluation des biens.

ESTIMATION

(faite dans le contexte d'une consultation, à savoir qu'aucune méthode exhaustive ne sera ici développée, ce qui n'entrave en rien la réalité de l'estimation ci-dessous proposée)

Eu égard :

- Des caractéristiques de l'immeuble.
- De sa classification par rapport aux règles d'urbanisme y applicables.
- De son emplacement par rapport au village.
- De son état général.
- Des travaux de rénovations à prévoir.
- De ses commodités.
- De son environnement immédiat, notamment à quelques mètres seulement de la voie ferrée.
- Du marché immobilier local.

Nous proposons d'attribuer à cet ensemble immobilier indivis une valeur dominante « libre à la vente » arrondie en somme ronde à 150.000 €
A inscrire dans une fourchette de 140.000 € à 160.000 €

Mais il s'agit là de sa valeur « libre à la vente ».

Or, cet ensemble immobilier est occupée par Mme et n'est donc
« pas libre à la vente ».

Compte tenu de ce fait, il est de coutume d'appliquer sur cette valeur « libre »
une moins-value liée à la présence du locataire de moins 20 %,

soit une valeur en l'état de la présence d'un locataire au jour de notre
consultation de : 150.000 € - 20 % = 120.000 €.

-Proposer une mise à prix en vue de la licitation.

Dans le contexte d'une vente par licitation, nous proposerons une mise à prix de
70.000 €

Affaire : Mr T
& Mme C

& Mme

& Mr J.

Mr

- Page 26

**Parcelle de terrain sis à Nîmes (Gard) – lieudit « *Pondres* » cadastrée :
section KL n° 12 pour 0 ha 29 a 58 ca**

Terre inculte proche de l'autoroute et de la voie ferrée.

***Estimation : 1.500 €.**

***Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 900 €.**

**Parcelle de terrain sis à Nîmes (Gard) – lieudit « *Pondres* » cadastrée :
section KL n° 25 pour 0 ha 05 a 17 ca**

Terre inculte proche de l'autoroute et de la voie ferrée.

***Estimation : 250 €.**

***Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 150 €.**

**Parcelle de bois-taillis sis à Milhaud (Gard) – lieudit « *Beau Soleil et*
Davalade » cadastrée section AL n° 119 pour 0 ha 18 a 28 ca**

Parcelle de bois-taillis dans la garrigue de Milhaud.

***Estimation : 350 €.**

***Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 210 €.**

**Parcelle de bois-taillis sis à Milhaud (Gard) – lieudit « *Beau Soleil et*
Davalade » cadastrée section AL n° 149 pour 0 ha 08 a 16 ca**

Parcelle de bois-taillis dans la garrigue de Milhaud.

***Estimation : 160 €.**

***Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 95 €.**

Affaire : Mr F
& Mme C

& Mme F
cuve GLEIZE & Mr

C/
Mr F
- Page 27

RECAPITULATIF DES VALEURS

**1°/ Ensemble immobilier Sis à MONTAREN et ST MEDIERS (Gard) –
Chemin Gaillan, cadastré section AN 182 et AN 17.**
Pour tous renseignements utiles, se reporter en pages 15 à 19.

*Estimation : « non libre à la vente » 68.000 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 40.000 €

**2°/ Ensemble immobilier sis à MILHAUD (Gard) 13 rue des amandiers,
cadastré section AL 198 et les droits indivis sur la parcelle AL 200.**
Pour tous renseignements utiles, se reporter en pages 19 à 25.

*Estimation : « non libre à la vente » 120.000 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 70.000 €

**3°/ Parcelle de terrain sis à Nîmes (Gard) – lieudit « Pondres » cadastrée :
section KL n° 12 pour 0 ha 29 a 58 ca (voir en page 26).**

*Estimation « libre à la vente » : 1.500 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 900 €.

**4°/ Parcelle de terrain sis à Nîmes (Gard) – lieudit « Pondres » cadastrée :
section KL n° 25 pour 0 ha 05 a 17 ca (voir en page 26).**

*Estimation « libre à la vente » : 250 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 150 €.

**5°/ Parcelle de bois-taillis sis à Milhaud (Gard) – lieudit « Beau Soleil et
Davalade » cadastrée section AL n° 119 pour 0 ha 18 a 28 ca (voir en page 26).**

*Estimation « libre à la vente » : 350 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 210 €.

**6°/ Parcelle de bois-taillis sis à Milhaud (Gard) – lieudit « Beau Soleil et
Davalade » cadastrée section AL n° 149 pour 0 ha 08 a 16 ca (voir en page 26).**

*Estimation « libre à la vente » : 160 €.

*Proposition de mise à prix en vue de la licitation : 95 €.

Affaire : Mr J
& Mme C

R & J

& Mr A

- Page 28

2ème point de mission :

Proposer une évaluation d'une éventuelle indemnité d'occupation en cas d'occupation privative d'un ou plusieurs lots.

Le 27 janvier 2010, M. J _____ **écrivait à sa sœur Mme C**

*« J'ai confié la location de Milhaud à un professionnel qui a trouvé un locataire.
Le loyer est de 500 €/mois. »*

**Eu égard des caractéristiques de la maison d'habitation de Milhaud (Gard)
cette valeur locative au 1^{er} janvier 2010 nous paraît être conforme au marché
immobilier local de l'époque et nous la retiendrons donc.**

A noter que lors de notre 1^{er} accédit, les demandeurs nous ont indiqué que la maison d'habitation de Milhaud (Gard) – 13 rue des Amandiers était occupée par Mme J _____ depuis février 2010 ou 2011 (confusion sans preuve !).

Mme _____, qui n'a pas jugé devoir confirmer ou infirmer cette affirmation « *sur le champ* », devait nous justifier de la date du début de son occupation, mais aucune suite n'y a été donnée.

Nous donnons donc ci-après l'évolution des valeurs locatives depuis janvier 2010, à charge ensuite de calculer l'indemnité d'occupation due par _____ selon les justificatifs des dates d'occupation qui seront fournis.

Affaire : Mr
& Mme f

& Mme

Mr A

Mr T

- Page 29

**la valeur locative MOYENNE de la maison de village du 13 rue des
amandiers à MILHAUD (Gard), peut être proposée en compte rond à
hauteur de 500 €/mois au 1^{er} janvier 1010.**

- Date de début du présent calcul d'indemnité d'occupation :
1^{er} janvier 2010.

Nous prenons comme référence l'Indice des Références des Loyers (IRL).

- Indice IRL pris comme référence : 1er trimestre 210.

Nous calculons ci-après l'indemnité d'occupation selon la variation des
indices IRL au 1er trimestre de chaque année.

Du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010 :

Indice IRL (1^{er} trimestre 2010 : 117,81)

Soit : 500 €/mois

Du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011 :

Indice ICC (1er trimestre 2011 : 119,69)

Soit : 500 €/mois X 119,69/ 117,81 = 507,97 €/mois

Du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012 :

Indice ICC (1er trimestre 2012 : 122,37)

Soit : 500 €/mois X 122,37/ 117,81 = 519,35 €/mois

Du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 :

Indice ICC (1er trimestre 2013 : 124,25)

Soit : 500 €/mois X 124,25/ 117,81 = 527,33 €/mois

Du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 :

Indice ICC (1er trimestre 2014 : 125,00)

Soit : 500 €/mois X 125,00/ 117,81 = 530,51 €/mois

A partir du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015 :

Indice ICC (1er trimestre 2015 : non communiqué au jour du dépôt de ce rapport).

A actualiser au jour de la cessation effective d'occupation selon l'indice au 1^{er}
janvier 2015 qui sera alors publié et les mois effectivement occupés en 2015 selon
l'équation suivante :

Soit : 500 €/mois X indice au 1^{er} janvier 2015 / 117,81 = €/mois

61

Affaire : Mr /
& Mme /

& Mme /

& Mr /

C/

Mr /

- Page 00

Le présent document de « *consultation* » est déposé en double exemplaire au greffe du Tribunal de Grande Instance de NIMES.

Copie est adressée par nos soins aux avocats des parties sous-visés.

**Clos en notre cabinet de Villeneuve les Avignon
le 31 janvier 2015**



Copie à Maître DURAND-PIROTTE
Maître REDAUD

Affaire : Mr _____ Mme _____ & Mr _____
& Mme _____
C/ _____
Mr J _____
- page 32

Communiqués par Maître DURAND-PIROTTE :

- *Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) au nom de « M. _____ » pour :
 - La propriété bâtie section AN n° 17 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 03 a 46.
 - La lande section AN n° 182 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 19 a 65.
- *Fiche hypothécaire des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MONTAREN ET SAINT MEDIERS (Gard) au nom de « M. _____ » pour :
 - La propriété bâtie section AN n° 17 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 03 a 46.
 - La lande section AN n° 182 - « *Serveyrole* », d'une superficie de 19 a 65.
- *Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de NIMES (Gard) au nom de « MME _____ » pour :
 - La lande section KL n° 12 - « *Pondres* », d'une superficie de 29 a 58.
 - La lande section KL n° 25 - « *Pondres* », d'une superficie de 05 a 17.
- *Fiche hypothécaire des propriétés non-bâties sur la commune de NIMES (Gard) au nom de « MME _____ » pour :
 - La lande section KL n° 12 - « *Pondres* », d'une superficie de 29 a 58.
 - La lande section KL n° 25 - « *Pondres* », d'une superficie de 05 a 17.

*« *Certificat d'Urbanisme Informatif* » pour les landes de « *Pondres* » - commune de Nîmes (Gard) - d'une superficie totale de 3.475 m².
- *Arrêté Préfectoral n° 2005-201-11 « *portant sur le contournement Ouest de l'agglomération Nîmoise* ». en date du 20 juillet 2005.

Affaire : Mr J
& Mme t

et Mr .

C/

Mr J

- page 33

*Lettre de la SAFER Languedoc-Roussillon en date du 7 novembre 2011 donnant, à titre indicatif, les fourchettes de prix de vente des terrains agricoles sur les communes de Nîmes et Milhaud comme suit :

« Terres : entre 7.000 € et 10.000 €/ha.
« Bois Landes : entre 2.000 € et 3.000 €/ha.

*Relevé de Propriété de 2010 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MILHAUD (Gard) au nom de

« M. J.)
» pour :

- La propriété bâtie section AL n° 198 - « Rue des Amandiers », d'une superficie de 02 a 65.
- Le Bois-taillis section AI n° 119 - « Beau Soleil et Davalade », d'une superficie de 18 a 28.
- Le Bois-taillis (ex-oliviers) section AI n° 149 - « Beau Soleil et Davalade », d'une superficie de 08 a 16.

*« Certificat d'Urbanisme » en date du 11 mai 2011 pour les deux terrains de MILHAUD (Gard) – section AI n° 119 et 149.

« Zone ND : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages.
Le terrain est concerné par l'arrêté préfectoral n° 2005-201-11 du 20 juillet 2005 portant sur le contournement Ouest de l'agglomération Nîmoise. »

*Envoi du 18 juillet 2011 au Cabinet DURAND Avocat, consistant au règlement de la zone ND du POS (3ème révision) de la commune de MILHAUD (Gard).

*Relevé de Propriété de 1980 des propriétés bâties et non-bâties sur la commune de MILHAUD (Gard) au nom de

« M. J - MME
) (ancien cadastre).

Affaire : Mr
& Mme

& P
Veuve & Mr

Mr

- Page 3 -

*« DONATION (Mme) » en date du 4 revrier 1964
de :

1°/ *La maison d'habitation de MILHAUD (Gard).*

2°/ *De l'ancienne olivette* » (envahie par le bois au jour de notre consultation).

*Dire de Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE à notre Cabinet en date du 25
juin 2014.

*Evaluation de « *Gallargues immobilier* » en date du 7 août 2008.

*Dire de Maître Elisabeth DURAND-PIROTTE à notre Cabinet en date du 13
novembre 2014.

*Copie de l'extrait de matrice concernant les deux parcelles AN 17 et 182 de
MONTAREN et ST MEDIERS.

*Certificat d'Urbanisme d'information délivré par la commune de MONTAREN
et ST MEDIERS le 30 mai 2011 (zone NC).

*Extrait de plan de situation.

*Promesse d'acquisition d'immeuble contenant le descriptif de la maison.

*Extrait du courrier de M. à Mme
du 27 janvier 2010.

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



M. B...

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 01/09/2017
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703560258

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 169		MILHAUD			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AI	0119			BEAU SOLEIL ET DAVALADE	0ha18a28ca					
AI	0149			BEAU SOLEIL ET DAVALADE	0ha08a16ca					
AL	0198			13 RUE DES AMANDIERS	0ha02a65ca					
AL	0200			CRUVIERE	0ha00a95ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
MILHAUD

Section : AL
Feuille(s) : 000 AL 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/09/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :
NIMES
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdfif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : / /

A _____
le _____
L' _____



67

14

69

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	169 MILHAUD	TRES	065	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	B00130								
Propriétaire/Indivision		MBBT72																									
Propriétaire/Indivision		TE																									
PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL															
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF		
89	AL	198		13	RUE DES AMANDIERS	0004	01	01	00	01001	0074394 E	169A	C	II	MA	7	912										
REV IMPOSABLE COM		912 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R EXO		0 EUR		R IMP		912 EUR		R IMP		912 EUR	

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION																		LIVRE FONCIER			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE IIA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille						
89	AI	119		BEAU SOLEIL ET DAVALADE	B023			1	169A		BT	01	18 28	0,17		A	TA		0,17	100							
																C	TA		0,03	20							
89	AI	149		BEAU SOLEIL ET DAVALADE	B023			1	169A		VE	05	8 16	0,87		GC	TA		0,03	20							
																A	TA		0,87	100							
																C	TA		0,17	20							
89	AL	198	13	RUE DES AMANDIERS	0004			1	169A		S		2 65	0		GC	TA		0,17	20							
IIA A CA		REV IMPOSABLE		1 EUR		COM		R EXO		0 EUR		TAXE AD		1 EUR		R EXO		0 EUR		R IMP		1 EUR		R IMP		0 EUR	
CONT		29 09		R IMP		1 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR													

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

St Médiers

9

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 01/09/2017
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703560598

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 174		MONTAREN-ET-SAINT-MEDIERS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AN	0017			SERVEYROLE	0ha03a46ca					
AN	0182			SERVEYROLE	0ha19a65ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

50

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	174 MONTAREN-ET-SAINT-MEDIERS	TRES	035	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	B00077							
Propriétaire		MIBBT72																								
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
71	AN	17		5197	SERVEYROLE	B073	01	01	00	01001	0079744 N	174A	C	II	MA	7	580								P	
REV IMPOSABLE COM		580 EUR		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R EXO		0 EUR		R IMP		580 EUR		R IMP		580 EUR		

PROPRIÉTÉS NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION													LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE IIA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet		
71	AN	17		SERVEYROLE	B073			1	174A	S			3 46	0									
71	AN	182		SERVEYROLE	B073	0014		1	174A	L	01		19 65	0,15	A	TA		0,15	100				
															C	TA		0,03	20				
															GC	TA		0,03	20				
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT	23	11																					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

51

121

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
MONTAREN-ET-SAINT-MEDIERS

Section : AN
Feuille(s) : 000 AN 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 30/08/2017

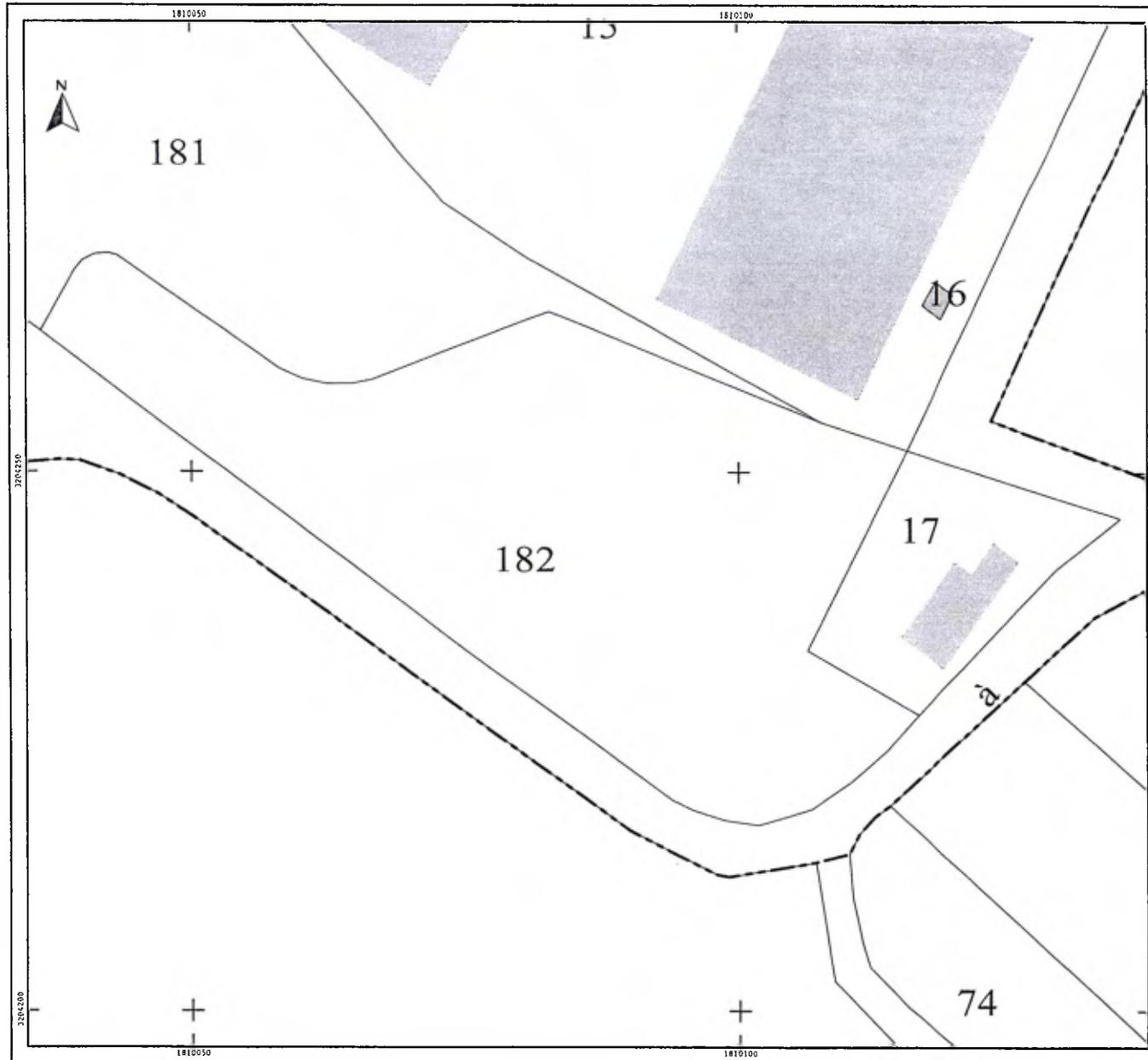
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
NIMES
67 RUE SALOMON REINACH

30032 NIMES CEDEX 1
Téléphone : 04.66.87.60.67
Fax : 04.66.87.60.67
cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : --/--/--

A _____
le _____
L' _____



Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 01/09/2017
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703560718

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 189 NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Cote mètre	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
KL	0012			PONDRES	0ha29a58ca					
KL	0025			PONDRES	0ha05a17ca					

OBSERVATIONS OU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Océcrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

53

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
NIMES

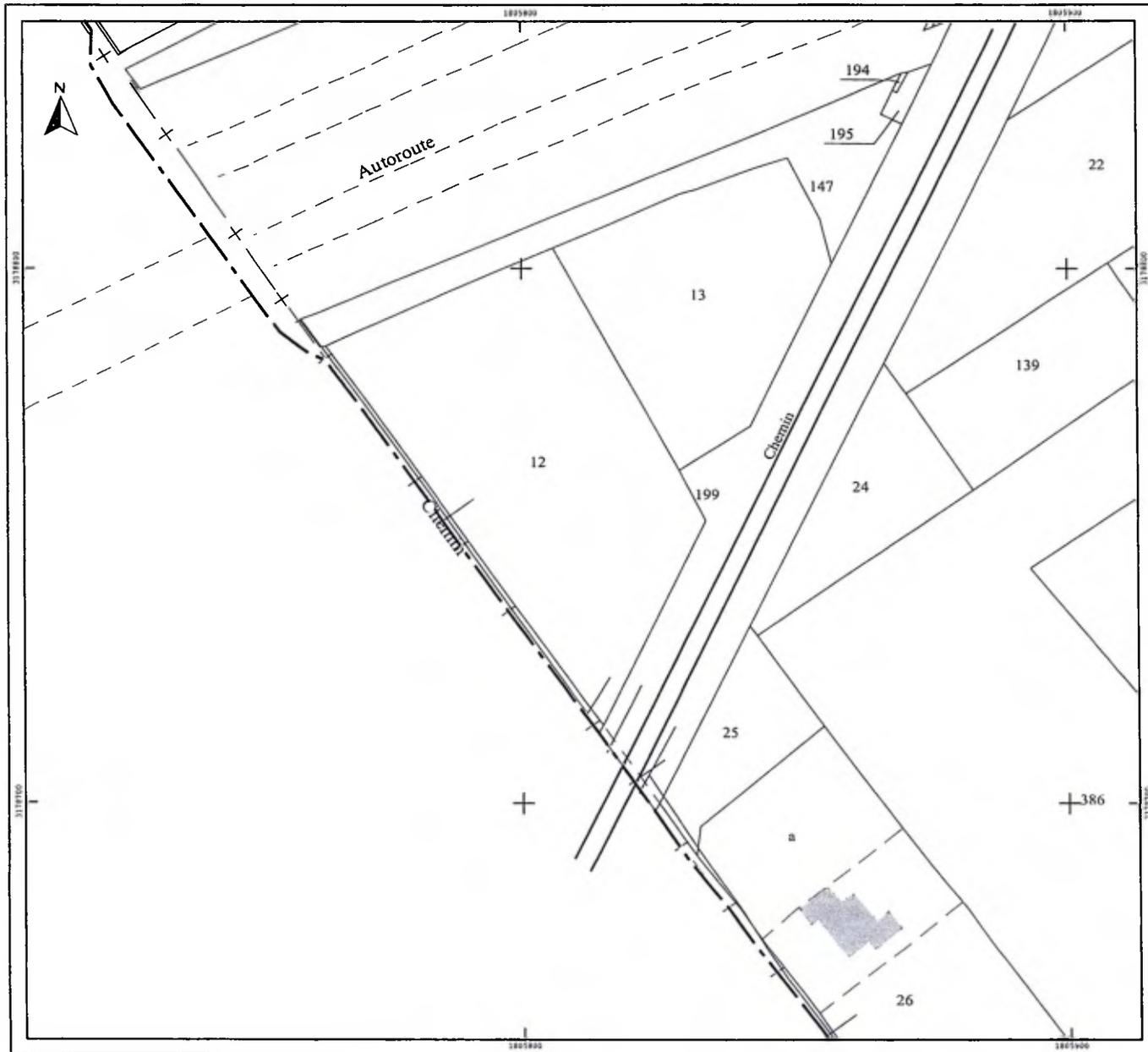
Section : KL
Feuille(s) : 000 KL 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 30/08/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
NIMES
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdf.nimes@dgif.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : - / - / -

A _____
le _____
L' _____



MS

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	189 NIMES	TRES	016	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	A03702						
Propriétaire		MBBNC																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
R EXO						0 EUR						R EXO								0 EUR					
REV IMPOSABLE COM						0 EUR						DEP								0 EUR					
R IMP						0 EUR						R IMP								0 EUR					

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION													LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
80	KL	12		PONDRES	B300			1 189A			L	01	29 58	0,17	A	TA		0,17	100		
80	KL	25		PONDRES	B300			1 189A			L	01	5 17	0,02	C	TA		0,03	20		
															A	TA		0,02	100		
															C	TA		0	20		
															G	TA		0	20		
HA A CA						REV IMPOSABLE						R EXO						0 EUR			
CONT						34 75						TAXE AD						0 EUR			
R IMP						0 EUR						R IMP						0 EUR			
												MAJ TC						0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



**Conseil
National**
des Barreaux

**LICITATION
CAHIER DES CHARGES
ET CONDITIONS DE VENTE¹**

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°2
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-
04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre
2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes
judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par
Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE²

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

² Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie. .

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Au cas où la dernière enchère serait portée par un colicitant, l'adjudication ne sera pas prononcée et l'enchère vaudra promesse d'attribuer au plus fort enchérisseur dans le partage définitif pour le prix atteint sur la mise à prix.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus en **TROIS LOTS** sur la mise à prix de :

👉 **Lot n°1 : Commune de MILHAUD (30540) – 13 Rue des Amandiers :**

Une maison de village à usage d'habitation avec petite cour intérieure et passage commun cadastrée Section AL n°198 d'une contenance cadastrale de 2a 65ca

Et les droit indivis sur la parcelle cadastrée AL n°200

MISE A PRIX : 70 000,00 €

👉 **Lot n°2 : Commune de NIMES (30000) – Lieudit « PONDRES »**

Deux parcelles de terrain cadastrées Section KL n°12 d'une contenance de 29a 58ca et Section KL n°25 d'une contenance de 05a 17ca

MISE A PRIX : 1 050,00 €

👉 **Lot n°3 : Commune de MONTAREN & ST MEDIERS (30700) – Chemin Gallan – Lieudit « Serveyrolle »**

Une maison d'habitation de garde-barrière (SNCF) élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec petite cour intérieure attenante, cadastrée Section AN n°17 d'une contenance cadastrale de 03a 46ca et Section AN n°182 d'une contenance cadastrale de 19a 65ca

MISE A PRIX : 40 000,00 €

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de NIMES contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

FAIT A NIMES le 22 novembre 2017

SCPA rd avocats et associés, Avocats au Barreau de NIMES