



rd avocats
DES OBIÈS

DOSS.150114

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières 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 **DEUX LOTS**, les biens ci-après désignés :

LOT 1 : COMMUNE DE PUJAUT (30) – 234 Chemin de Beauchamp

Une maison d'habitation avec jardin attenant, d'un des bâtiments ruraux de la ferme de Beauchamp, constituant sur 2 niveaux, avec grenier aménageable au-dessus et mitoyenneté imbriquée sur le côté, 4 pièces de 157 m² (salon-salle à manger, 2 chambres, cuisine, une salle d'eau, 2 toilettes, cellier), cadastrée :

Section	N°	Contenance
ZA	113	672 m ²
Total		672 m ²

LOT 2 : COMMUNE DE PUJAUT (30) – Lieudit BEAUCHAMP

Un centre équestre à l'abandon depuis 2007 composé de 2 grands bâtiments agricoles ordinaires et vétustes reliés entre eux par une 3^e construction ne figurant pas sur le cadastre et agrandis de 14 boxes construits en appui sur les existants, cadastrée :

Section	N°	Contenance
ZA	129	4ha 44a 77ca
Total		4ha 44a 77ca

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

ET les 1/8^{ème} du chemin indivis desservant les deux immeubles cadastré :

Section	N°
ZA	112

étant précisé :

- que les parcelles cadastrées **ZA n° 113 et ZA n° 129** sont issues du remembrement des parcelles cadastrées D n° 526, D n° 528, D n° 530, D n° 540, D n° 542 et D n° 2475 ;
- que la parcelle cadastrée **ZA n° 112** est issue du remembrement des parcelles cadastrées D n° 2275, D n° 2277, D n° 2279, D n° 2282, D n° 2288 et D n° 2289 ;

et ce, suivant procès-verbal de remembrement en date du 15 février 2002, publié le 15 février 2002 sous les références 2002 R1/UD88 et 2002 R1/UD89

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

Maître Frédéric TORELLI de la **SELARL ETUDE BALINCOURT**, né le 11 Juillet 1963 à ANTIBES, de nationalité française, Mandataire Judiciaire, domicilié 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de

à (30), de , domicilié

, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 25 janvier 2008

Ayant pour Avocat

Maître Sonia HARNIST, membre de la **SCPA rd avocats & associés**, Avocats au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90 Toque : C106, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Cabinet REINHARD DELRA

Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4

Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

Monsieur _____, domicilié _____ à _____ (30),
- 30131 _____

Suivant :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 15 juillet 2016
- ❖ Notification de l'ordonnance en date du 15 juillet 2016.
- ❖ Arrêt rendu par la 4^{ème} Chambre Commerciale près la Cour d'Appel de NIMES (**RG 16/03286**) en date du 23 novembre 2017 et de sa signification à partie en date du 8 décembre 2017, préalablement signifié à avocat par RPVA en date du 27 novembre 2017.
- ❖ ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 2^{ème} Bureau, le 18 janvier 2018 , **Volume 2018 S n° 6**

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 15 juillet 2016, notifiée le 15 juillet 2016
- ❖ Arrêt rendu par la 4^{ème} Chambre Commerciale près la Cour d'Appel de NIMES (**RG 16/03286**) en date du 23 novembre 2017 et de sa signification à partie en date du 8 décembre 2017, préalablement signifié à avocat par RPVA en date du 27 novembre 2017
- ❖ Ladite Ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 2^{ème} Bureau le 18 janvier 2018, **Volume 2018 S n°6**.

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

RC 0412154

ORDONNANCE

Extrait des Minutes du Secrétariat Greffier
du Tribunal de Grande Instance de Nîmes

Nous, **Jean-Luc BACQUELIN**

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Jacques DAVID,

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5 et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Oui,

- Maître Frédéric TORELLI, mandataire liquidateur de Monsieur
- Monsieur [nom] [prénom] [naissance] [30],
française, demeurant [adresse]

Autorisons Maître Frédéric TORELLI à faire vendre à la Barre du Tribunal de Grande Instance de NIMES, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître Sonia HARNIST, Membre de la SCPA rd avocats & associés, avocats associés près le Tribunal de Grande Instance de NIMES y demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES,

Les biens immobiliers ci-après désignés :

1°) 234, Chemin de Beauchamp,

Une maison d'habitation avec jardin attenant, d'un des bâtiments ruraux de la ferme de Beauchamp, constituant sur 2 niveaux, avec grenier aménageable au-dessus et mitoyenneté imbriquée sur le côté, 4 pièces de 157 m² (salon-salle à manger, 2 chambres, cuisine, une salle d'eau, 2 toilettes, cellier), cadastrée :

Section	N°	Contenance
ZA	113	672 m ²
Total		672 m ²

2°) Lieudit Beauchamp,

Un centre équestre à l'abandon depuis 2007 composé de 2 grands bâtiments agricoles ordinaires et vétustes reliés entre eux par une 3^e construction ne figurant pas sur le cadastre et agrandis de 14 boxes construits en appui sur les existants, cadastrée :

Section	N°	Contenance
ZA	129	4ha 44a 77ca
Total		4ha 44a 77ca

Cabinet REINHARD DELRAH
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
TÉL : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

9

Les deux immeubles sont desservis par un chemin indivis cadastré :

Section	N°
ZA	112

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les immeubles désignés appartiennent à Monsieur Jacques DAVID suivant :

- acte de vente reçu par Maître ROBIN, Notaire, le 29 décembre 1972, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 2^e bureau, le 22 janvier 1973, volume 434 n° 29 ;
- acte de partage reçu par Maître ROBIN, Notaire, le 13 mars 1980, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 2^e bureau, le 04 avril 1980, volume 2150 n° 14.

étant précisé :

- que les parcelles cadastrées ZA n° 113 et ZA n° 129 sont issues du remembrement des parcelles cadastrées D n° 526, D n° 528, D n° 530, D n° 540, D n° 542 et D n° 2475 ;
- que la parcelle cadastrée ZA n° 112 est issue du remembrement des parcelles cadastrées D n° 2275, D n° 2277, D n° 2279, D n° 2282, D n° 2288 et D n° 2289 ;

et ce, suivant procès-verbal de remembrement en date du 15 février 2002.

EN DEUX LOTS :

- lot 1 - commune de PUJAUT, cadastré section ZA N° 113 et 1/8^e du chemin indivis cadastré section ZA n° 112 :

SUR LA MISE A PRIX DE 156.000 €

- lot 2 - commune de PUJAUT, cadastré section ZA N° 129 et 1/8^e du chemin indivis cadastré section ZA n° 112 :

SUR LA MISE A PRIX DE 23.000 €

avec possibilité d'ablottement : après les adjudications partielles des lots n°1 et n°2, il sera procédé à un ablottement desdits lots qui seront remis en vente en un seul lot sur la mise à prix résultant de l'addition des deux dernières enchères enregistrées sur les lots séparés.

Disons qu'à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive.

Désignons Maître Vincent MOMBELLE, Huissiers de justice à NIMES 25, Avenue Jean Jaurès 30000 NIMES, pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Disons que la décision à intervenir désignant l'huissier de justice pour assurer la visite devra être signifiée trois jours au moins avant la visite aux occupants des biens saisis.

Fixons les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code de Procédure d'Exécution comme en matière de saisie immobilière.

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de NIMES à ;

Maître Frédéric TORELLI,

Monsieur _____ né _____ à _____, de _____ demeurant _____

à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

1. LA MSA DU LANGUEDOC

- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 24/10/2003, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 24/10/2003, vo 2003 V n° 3775,
Et renouvellement du 13/09/2013 publié le 17/09/2013, vol. 2013 V n° 2557,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES
- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 13/10/2003, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 14/11/2003, vo 2003 V n° 4063,
Et renouvellement du 13/09/2013 publié le 17/09/2013, vol. 2013 V n° 2559,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES
- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 13/02/2004, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 13/02/2004, vo 2004 V n° 573,
Et renouvellement du 10/01/2014 publié le 13/01/2014, vol. 2014 V n° 83,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES
- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 18/03/2004, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 23/04/2004, vo 2004 V n° 1507,
Et renouvellement du 10/04/2014 publié le 14/04/2014, vol. 2014 V n° 1167,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES
- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 03/09/2004, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 03/09/2004, vo 2004 V n° 3053,
Et renouvellement du 13/06/2014 publié le 18/06/2014, vol. 2014 V n° 1774,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES
- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 15/04/2005, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 15/04/2005, vo 2005 V n° 1418,
Et renouvellement du 27/02/2015 publié le 06/03/2015, vol. 2015 V n° 625,
Domicile élu en les bureaux de la MSA du LANGUEDOC à NIMES

2. LE TRESOR PUBLIC

En l'inscription d'hypothèque légale en date du 20/08/2014, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 2eme Bureau le 22/08/2014, vo 2014 V n° 2478
Et bordereau rectificatif du 06/11/2014 publié le 12/11/2014 vol. 2014 V 3253
Domicile élu au siège dans les bureaux de la TP (ADM TP VILLENEUVE LE AVIGNON).

Fait à NIMES

Le 15/07/2016

COPIE CERTIFIEE CONFORME

LE 15 JUIL. 2016

Cabinet REINHARD DELRAE

Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4

Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans les rapports établis par Madame Véronique BONAMOUR-THERIZOL, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 16 novembre 2009 et le 1^{er} mars 2010 joints au présent.

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.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

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 unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état ou il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état ou il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

Diagnostic joint 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 PARASITAIRE - TERMITES

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

Étant 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(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement.**

Cabinet REINHARD DELRA®
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur _____ pour en avoir fait l'acquisition suivant :

- acte de vente reçu par Maître ROBIN, Notaire, le 29 décembre 1972, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 2^e bureau, le 22 janvier 1973, volume 434 n° 29 ;
- acte de partage reçu par Maître ROBIN, Notaire, le 13 mars 1980, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 2^e bureau, le 04 avril 1980, volume 2150 n° 14.

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

A DETERMINER

Véronique BONAMOUR-THERIZOL

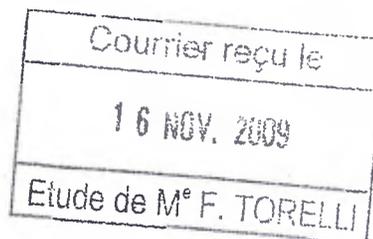
Expert évaluateur Immobilier, Foncier et Commercial diplômée ICH
Expert près la Cour d'Appel de Nîmes et Tribunaux de son ressort
d.p.l.g. Architecture Paris



11, Impasse du petit mas - 30900 NIMES

Tel : 04.66.64.85.40

Fax : 04.66.26.37.78



ESTIMATION IMMOBILIERE

Tribunal de Grande Instance de NIMES
3^{ème} Chambre

Ordonnance du : 6 juillet 2009
N° RJ :
N° greffe : 07 / 05994
Demandeur : Maître TORELLI Frédéric
Défendeur : Monsieur
Représentant :

Le 12 novembre 2009

A Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

A la demande de Me Frédéric TORELLI, mandataire judiciaire agissant pour le compte de la liquidation de Monsieur L., 30131, nous soussigné, Véronique BONAMOUR avons été désignée par ordonnance du 6 juillet 2009 rendue par Madame A. CHALBOS vice Présidente du TGI de Nîmes, aux fins de déterminer la valeur de réalisation de diverses parcelles et des droits indivis sur la commune de PUJAUT (30) - Section ZA n°113 pour 6a 72ca - section ZA n° 129 pour 4ha 44a 77ca et le quart des droits indivis de la parcelle ZA n°112 pour 34a 64ca dépendant de l'actif de cette liquidation .

Ordonnance précisant que les frais et honoraires de cette mission seront passés en frais privilégiés de la procédure .

10

OPERATIONS D'EXPERTISE

Nous avons été saisie de cette mission par ordonnance du 6 juillet 2009 adressée par le Greffe du TGI de Nîmes le 08.09.2009.

Le 17 septembre 2009, nous avons convoqué Monsieur [redacted] par courrier recommandé (doublé d'un pli simple) pour une visite des lieux fixée au 20 octobre 2009 à 10 h.

Ce recommandé, nous a été retourné par la Poste le 12 octobre 2009.

Le 20 octobre 2009, après avoir pu joindre par téléphone Monsieur [redacted] pour confirmation du RV, nous avons procédé ensemble à la visite du centre équestre bâti sur la parcelle AZ n° 129 et desservi par le chemin indivis AZ n° 112. Sur place nous avons relevé les surfaces et pris plusieurs clichés de l'ensemble.

La visite de la maison d'habitation, faisant partie de la ferme familiale de BEAUCHAMP, a été programmée pour le 18 novembre 2009 à 10h et fera l'objet pour ne pas retarder l'expertise d'un second rapport.

A la suite de cette visite et de nos investigations auprès du cadastre, du Service d'urbanisme de la commune et de la SAFER, nous avons rédigé en ce qui concerne le centre équestre le rapport suivant :

A - RENSEIGNEMENTS GENERAUX

1°) Désignation

Commune de PUJAUT

Lieudit BEAUCHAMP

Sur une parcelle de terre agricole de 4 ha 44 a 77ca

Cadastrée Section ZA n° 129

Desservie par un chemin indivis

Cadastré section ZA n° 112

En zone NC du POS (POS approuvé le 13 novembre 2000 sans aucune révision en cours)

Un Centre équestre à l'abandon depuis 2007. A l'origine une bergerie

Composé de :

2 grands bâtiments agricoles ordinaires et vétustes reliés entre eux par une 3^{ème} construction ne figurant pas sur le cadastre et agrandis il y a 5 ans environ de 14 boxes construits en appui sur les existants.

Bâtiment 1

Date de construction 1973 Hangar à foin à l'origine

Réaménagé sommairement en 1994 en **écurie de 14 boxes +sellerie et toilette + hangar à foin**

440 m² HO

Bâtiment 2

Date de construction 1977 Bergerie à l'origine

Reconvertie en 1994 en **manège couvert**

450 m² HO

Construction 3

Date de construction 1994

Bureau d'accueil et salle polyvalente avec coin bar et tribune

46 m² HO

Les extensions en appui sur les existants - Date des constructions 2004:

10 boxes avec auvent, en appui sur la façade Est du manège couvert

168 m² HO environ

5 boxes, en appui sur la façade Nord de L'Ecurie

56 m² HO environ

Le tout sur un terrain dont les anciens aménagements barrières et carrière (50 mx50m) sont à remettre en état .

Ensemble dépendant pour la distribution en eau de ville et électricité de la ferme familiale de BEAUCHAMP.

Assainissement individuel par fosse septique.

2°) Situation générale

PUJAUT offre tous les services et commerces mais aussi un parc d'accueil pour les touristes PUJAUT est limitrophe des communes de : Rochefort du Gard, Les Angles, Villeneuve lès Avignon, Tavel et Avignon

La campagne, à proximité de grandes agglomérations et des bassins d'emploi.

A 5 mn de Villeneuve les Angles (nouveau lycée, nouveau grand centre commercial Leclerc)

A 8 km d'Avignon et 40km de Nîmes

A 5 mn de l'autoroute A9-A54 (sortie 22)

Ce centre équestre situé à 3 km du Village en direction de ces grandes agglomérations est facile d'accès et bénéficie d'un bel environnement : vue sur les collines environnantes, platanes centenaires en bordure du chemin d'accès, haie de peuplier.

Cette situation privilégiée est un élément valorisant majeur.

Le chemin d'accès desservant le centre équestre contourne la ferme de BEAUCHAMP ancienne propriété de la famille , dont les bâtiments ont été partagés et sur laquelle cohabitent plusieurs membres de la famille (, ,), Sur cette propriété on compte d'autres boxes pour chevaux, récemment édités par le frère de Monsieur

L'angle Nord du terrain est mitoyen de la piste d'aviation de tourisme de PUJAUT (saut en parachute, baptême de l'air)

3°) Situation juridique

Ce bien est situé en zone NC du POS.

Zone sur laquelle certaines constructions peuvent être autorisées

Conditions à remplir pour construire :

- Etre exploitant agricole inscrit à la MSA

- que les constructions et installations soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole à savoir entre autre : L'habitat de l'exploitant agricole et du personnel agricole lorsque les conditions d'exploitation nécessitent une proximité comme l'élevage. Ces constructions doivent être attenantes ou proches du lieu d'exploitation existant ou à créer.

Ce bien est soumis au droit de préemption de la SAFER

B- RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

Bâtiment 1 - année 1973 - hangar agricole basique - Longueur 44 m largeur 10 m - 440 m² HO

Ossature et charpente métallique, couverture tôle ondulée, remplissage périphérique en maçonnerie de parpaings bruts (hauteur 2 m environ) surmontée de plaques ondulées translucides non étanches à l'air ; Aucune isolation thermique

Cette construction est découpée en 3 zones

Hangar ouvert	132 m ² - sol en terre battue
Ecurie 14 boxes	264 m ² - sol cimenté, aucun équipement, maçonnerie brute
WC , sellerie	44 m ² - sol cimenté , maçonnerie brute , confort sommaire

Bâtiment 2 - année 1977- hangar agricole – Longueur 30 m largeur 15 m - 450 m² HO

Ossature et charpente métallique, couverture plaques fibrociment, remplissage périphérique en maçonnerie de parpaings bruts et plaques éternit . Isolation thermique sous toiture, éclairage par châssis fixes légers équipés de plaques translucides. Terre battue au sol.

Construction 3 assurant la liaison entre ces 2 bâtiments – année 1994 – 46 m² HO

Construction ordinaire en maçonnerie de parpaings enduits extérieurement et intérieurement. Sol carrelé, charpente bois, couverture plaques fibrociment, fenêtres et portes fenêtres hétérogènes (récupération ??) . Faux plafond en frisette
Locaux non chauffés. Equipement : comptoir bar avec un évier ; tribune. Locaux non chauffés .

Les extensions – année 2004 –

10 boxes dont un à usage de sellerie- construction venant en appui sur le manège.
Maçonnerie de parpaings. Charpente métallique, toiture prolongée sur 2 m environ, couverture ondulés fibrociment
Longueur 30 m largeur 5,60m – 168 m² HO environ

5 boxes simples en appui sur le bâtiment 1 – Longueur 16 m largeur 3,5m - 56 m² HO
Construction ordinaire en maçonnerie de parpaings bruts ;
Couverture plaques fibrociment sur poutres bois légères.

Remarque de l'expert

La superficie des toitures des bâtiments existants avoisinant 1000 m², permettrait l'autofinancement de leur réfection par la pose de panneaux photovoltaïques

ESTIMATION

Résultat de nos investigations

Nous n'avons trouvé aucune valeur de cession de bien intrinsèquement comparable. La méthode par comparaison sera écartée .

Le prix moyen de la terre agricole : ref. Callon édition 2009

Gard – plaine viticole 5200 €/ha

Ce prix ne correspond pas au prix de cession relevé sur le secteur pour des terrains agricoles en situation privilégiée, valeur le plus souvent comprise entre 1€ et 3 €/m²

Pour exemple cette offre sur Avignon La Barthelasse zone NC inondable 20 000 €/ha soit 2€/m².

Un récent compromis de vente

Remoulins (gard) terrain 30 000 m² pour centre équestre en zone NC constructible pour un agriculteur cotisant à la MSA ;

Prix : 50 000 € soit 1,66€/m²

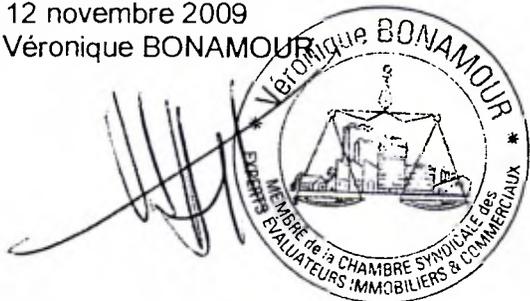
Appréciation de l'expert

Ce centre équestre à l'abandon depuis 2 ans, possède pour un exploitant agricole repreneur inscrit à la MSA, un certain potentiel autorisé par le règlement d'urbanisme et valorisé par sa situation exceptionnelle proche d'Avignon, des Angles et de Villeneuve.

Plus value pour situation variation 0,5 à 3 coeff. Retenu 1,5

Méthode de reconstitution			
bâtiment 1		TOTAL HO	440 m ²
Valeur reconstitution à neuf, selon matériaux			
partie hangar		en l'état d'origine	
132,00	m ² x	253,00	€
			33 396 €
partie écurie		plus value pour aménagement 10%	
264,00	m ² x	278,00	
			73 392 €
partie sellerie+ toilette		plus value pour aménagement 15%	
44,00		290,00	
			12 760 €
valeur à neuf de l'ensemble			119 548 €
abattement entretien- vétusté			0,60
Valeur résiduelle du bâtiment 1			71 729 €
bâtiment 2		TOTAL HO	450 m ²
manège			
Valeur reconstitution à neuf, selon matériaux			
450,00	m ² x	287,00	€
			129 150 €
Abattement entretien- vétusté			Coeff. 0,60
			77 490 €
bâtiment 3		TOTAL HO	46 m ²
accueil et bureau			
Valeur reconstitution à neuf, selon matériaux			
46,00	m ² x	490,00	€
			22 540 €
Abattement entretien- vétusté			Coeff. 0,85
			19 159 €
les extensions		TOTAL HO	224 m ²
14 boxes			
Valeur reconstitution à neuf, selon matériaux			
224,00	m ² x	287,00	€
			64 288 €
Abattement entretien- vétusté			Coeff. 0,90
			57 859 €
valeur résiduelle de l'ensemble des constructions			
Plus value terrain			1,66 €/m ² 4ha 44a77ca
			73 832 €
VALEUR INTRINSEQUE Sol + construction			
coefficient de situation			variation 0,5 à 3 1,50
			450 103 €
abattement pour travaux de raccordement à prévoir			0,90
			405 093 €
VALEUR VENALE		au 4ème Trimestre 2009	arrondie à 405 000 €
avec variation possible de + ou - 10%			
en cas de licitation			
VALEUR de MISE à PRIX		entre 50% et 70% de la valeur vénale	240 000 €

Tel est le rapport, établi et clos en notre Cabinet
NIMES le 12 novembre 2009
L'expert Véronique BONAMOUR



ANNEXES

Plan de situation

Plan cadastral

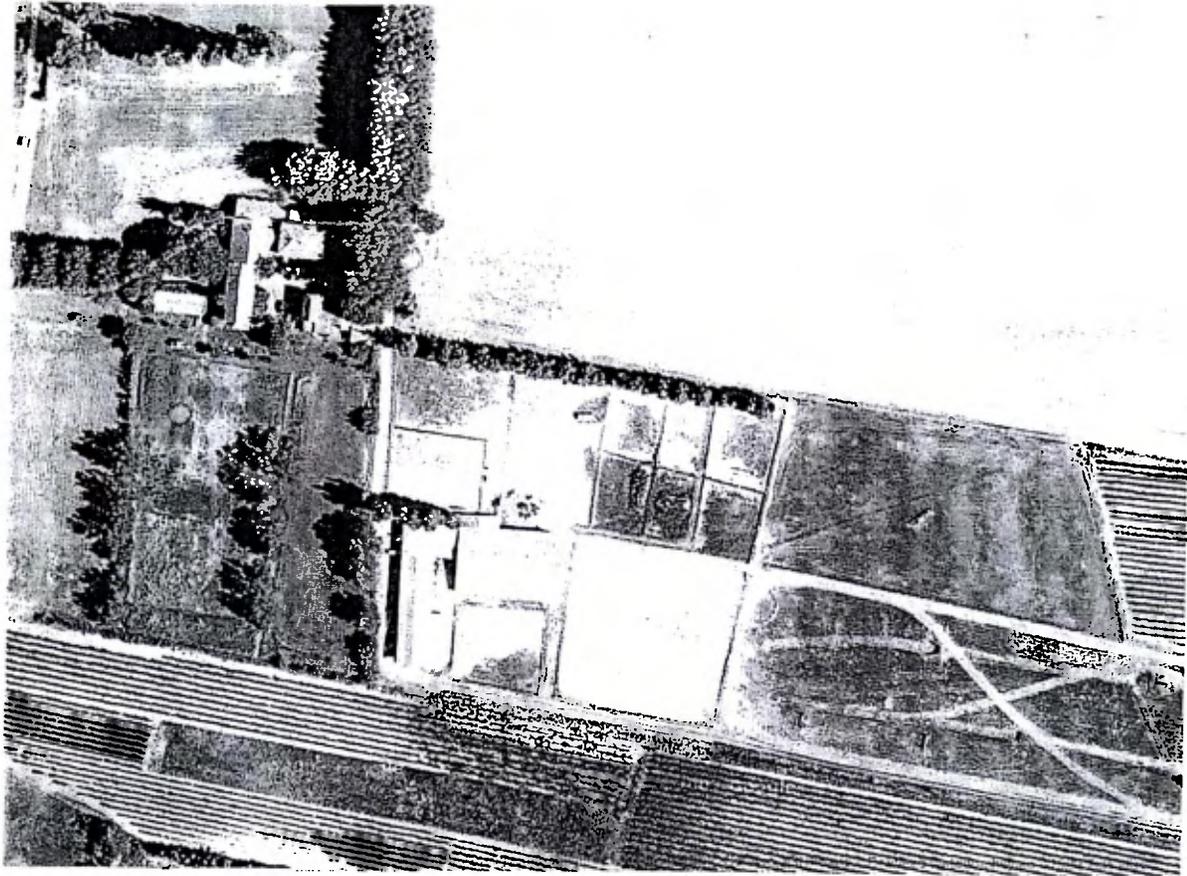
Relevé de propriété

Vue aérienne avant cessation de l'activité

Diaporama de l'état actuel

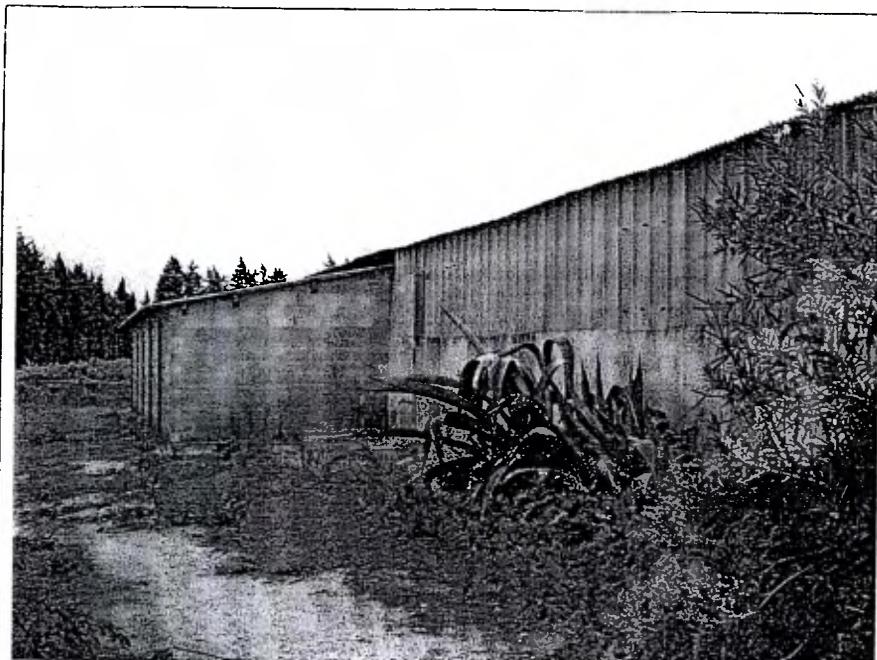
Règlement d'urbanisme applicable à la zone

Google maps Adresse



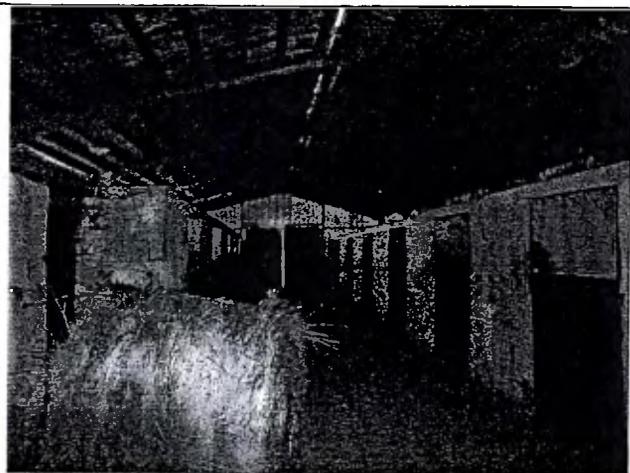
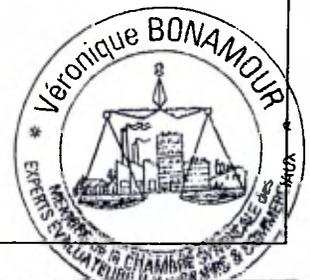
Etat avant liquidation

Centre équestre cadastré ZA 129
Chemin de Beauchamp 30131 PUJAUT



façade Nord

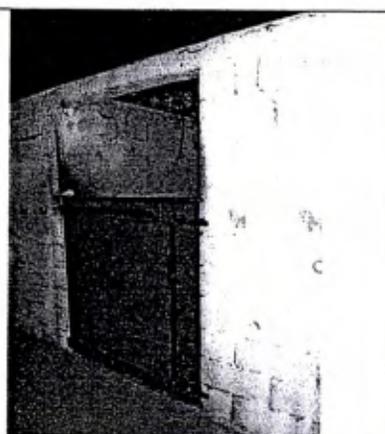
Bâtiment I + extension



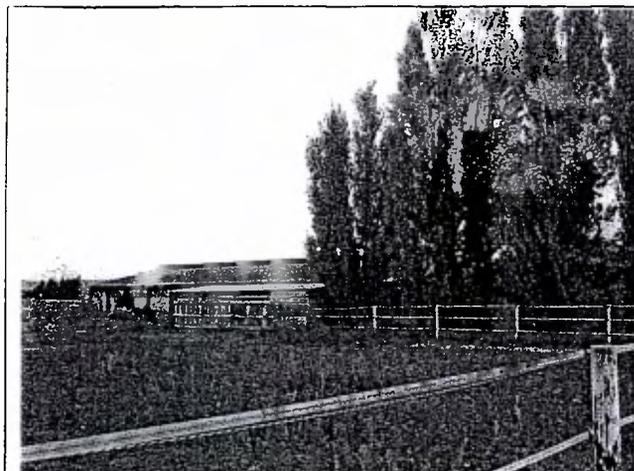
14 boxes



parcelle AZ 112 chemin d'accès longeant la
façade Sud du bâtiment 1

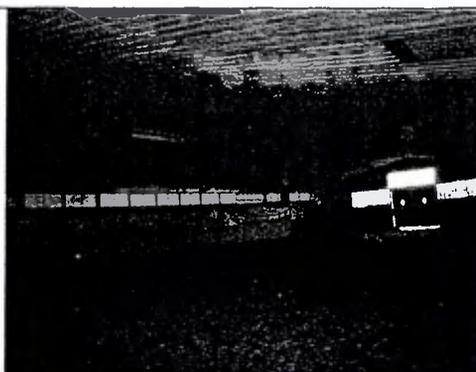


Centre équestre cadastré ZA 129
Chemin de Beauchamp 30131 PUJAUT



parcage et façade Ouest du bâtiment 2

Bâtiment 2 + extension



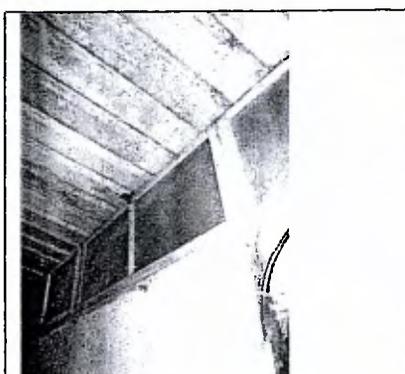
le manège



extension 9 boxes en appui sur façade Est



au premier plan la carrière



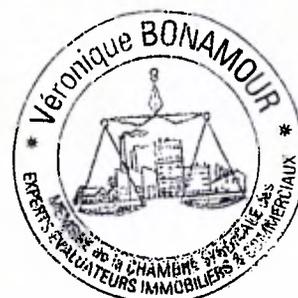
sous toiture du manège



pignon Nord du bâtiment 2



un boxe



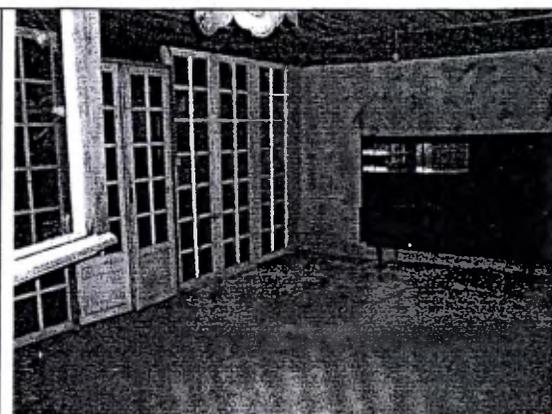
Centre équestre cadastré ZA 129
Chemin de Beauchamp 30131 PUJAUT



Construction 3
La partie Accueil



salle d'accueil avec bar



le bureau

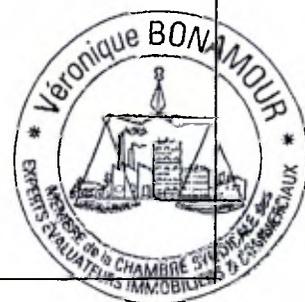
Environnement



Au fond le village de Pujaut



le chemin d'accès
passant devant la ferme



Véronique BONAMOUR-THERIZOL

Expert évaluateur Immobilier, Foncier et Commercial diplômée ICH
Expert près la Cour d'Appel de Nîmes et Tribunaux de son ressort
d.p.l.g. Architecture Paris

11, Impasse du petit mas - 30900 NIMES

Tel : 04.66.64.85.40 v.bonamour@wanadoo.fr

S
6666
N° 411
rd avocats & associés
Courrier reçu le
- 1 MARS 2010
Etude de M^r F. TORELLI
no 113
no 112
La Maison d'habitation

ESTIMATION IMMOBILIERE
Tribunal de Grande Instance de NIMES
3^{ème} Chambre

Ordonnance du : 6 juillet 2009
N° RJ :
N° greffe : 07 / 05994
Demandeur : Maître TORELLI Frédéric
Défendeur : Monsieur
Représentant :

Le 26 février 2010

A Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

A la demande de Me Frédéric TORELLI, mandataire judiciaire agissant pour le compte de la liquidation de Monsieur nous soussignée, Véronique BONAMOUR avons été désignée par ordonnance du 6 juillet 2009 rendue par Madame A. CHALBOS vice Présidente du TGI de Nîmes , aux fins de déterminer la valeur de réalisation de diverses parcelles et des droits indivis sur la commune de PUJAUT (30) - Section ZA n°113 pour 6a 72ca - section ZA n° 129 pour 4ha 44a 77ca et le quart des droits indivis de la parcelle ZA n°112 pour 34a 64ca dépendant de l'actif de cette liquidation . Ordonnance précisant que les frais et honoraires de cette mission seront passés en frais privilégiés de la procédure.

20

OPERATIONS D'EXPERTISE

J'ai été saisie de cette mission par ordonnance du 6 juillet 2009 adressée par le Greffe du TGI de Nîmes le 08.09.2009.

Le 17 septembre 2009, j'ai convoqué Monsieur [REDACTÉ] par courrier recommandé (doublé d'un pli simple) pour une visite des lieux fixée au 20 octobre 2009 à 10 h.

Le jour fixé, j'ai procédé dans un premier temps à la visite du **centre équestre**, bâti sur la parcelle **ZA n° 129** et desservi par un chemin indivis ZA n° 112.

Le 12 novembre 2009, pour ne pas retarder la procédure et faire échec à une offre d'achat potentielle de ce centre équestre aujourd'hui abandonné, j'ai déposé au greffe du TGI un avis de valeur concernant ce premier bien de l'affaire en références.

Le 18 novembre 2009, nous avons visité la **maison d'habitation** de Monsieur [REDACTÉ] bien cadastré **ZA n°113** desservi par le **chemin indivis** cadastré **ZA n° 112**, chemin de desserte des divers bâtiments de la ferme de BEAUCHAMP aujourd'hui divisée.

A la suite de cette visite et de nos investigations auprès du cadastre, du Service d'urbanisme de la commune et de la SAFER, nous avons rédigé un avis de valeur constituant la seconde partie de notre rapport.

A – RENSEIGNEMENTS GENERAUX

1°) Situation

Sur la commune de PUJAUT

A 3 km du village - Lieudit BEAUCHAMP

Adresse : 234, chemin de Beauchamp - 30131 PUJAUT

Cadastre : Section ZA n° 113 pour 672 m²

Urbanisme :

En zone NC c du POS ; où sont admis l'aménagement, l'extension (SHON maxi 250 m²) et le changement d'affectation des constructions existantes (habitation, hébergement, hôtel restaurant, centre social ou culturel)

Droit de préemption de la SAFER

2°) désignation et caractéristiques de l'immeuble

Nature de l'immeuble :

Extrémité Est, avec jardin attenant, d'un des bâtiments ruraux de la ferme de Beauchamp,
Constituant sur 2 niveaux, avec grenier aménageable au dessus et mitoyenneté imbriquée sur un côté, une habitation de 4 pièces de 157 m² (salon –s.a.m ,2 chambres , cuisine , une salle d'eau , 2 toilettes , cellier)

Surface habitable	157 m ²
Grenier aménageable	52 m ²
Surface terrasse	16 m ²

Soit une surface totale de plancher utile de 209 m² à réhabiliter entièrement

Viabilisation

- Immeuble raccordé au réseau d'eau et d'électricité de la commune
- Assainissement individuel non-conforme : fosse septique pour les eaux vannes et puits perdus pour les eaux usées

Vétusté : Cet immeuble est à réhabiliter entièrement du sol au plafond.

Il est inhabitable en l'état compte tenu des nombreux travaux de démolition des existants préalablement réalisés avant des travaux de remaniement qui à ce jour n'ont toujours pas été entrepris.

Distribution

Rez de chaussée 105 m² environ 3 portes d'entrée dont 2 murées
Hall d'entrée (12 m²) desservant de part et d'autre un salon – S.a.m (41 m²) et une cuisine (13,5 m²) et au fond une cage d'escalier(5 m²) et un couloir transversal (12 m²) avec à chaque extrémité une porte d'entrée .
Toilette avec lave main (2,5m²) et cellier (16m²)

1^{er} étage 52 m² environ

Palier et dégagement (4 m²) Wc exigüe (1m²), chambre 1 (26 m²) ouvrant sur terrasse (16m²) salle d'eau attenante avec cuvette Wc (4 m²) ;
chambre 2 (12,5 m²) avec débarras attenant (4,5 m²)

Grenier facilement aménageable 52 m² environ

Une seule grande pièce sous charpente et toiture, accessible par la cage d'escalier. 6 fenêtres avec volets.

Appréciation

- ☺ - Beau cadre et bonne situation de l'immeuble qui ouvre au-delà de son jardin, bien abrité des regards, sur une superbe allée de platanes centenaires avec vue dégagée sur les champs et au loin sur le village ancien de Puget
- possibilité d'extension et de changement de destination
- ☹ - Inhabitable en l'état - Importants travaux à prévoir
- mitoyenneté et imbrication des volumes pouvant créer des nuisances
- Activités équestres à proximité immédiate pouvant créer des nuisances

ESTIMATION

Méthode par comparaison

Nous n'avons trouvé aucune valeur de cession de bien intrinsèquement comparable. La méthode par comparaison sera écartée.

Méthode de reconstitution Sol + construction

Le bâtiment

Nous déterminons une surface pondérée utile de
 $(86\text{m}^2 \times 1 + 16\text{m}^2 \times 0,4) + (52\text{m}^2 \times 0,9 + 16\text{m}^2 \times 0,1) + 52\text{m}^2 \times 0,3 = 156,4\text{m}^2$
SPU arrondie à 156 m²

Cet ensemble en raison de la nature de sa construction (matériaux anciens rarement mis en œuvre aujourd'hui pour des raisons de coût) des équipements et dispositions intérieures, peut être classé en catégorie 5 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 (JO. du 3 décembre) fixant les différentes catégories des immeubles bâtis. Coefficient 1,2 du barème

Le prix du m² à neuf au 1^{er} trimestre 2010 est égal à 1,5 l'indice FFB x coeff de catégorie de l'immeuble
Dernier indice FFB connu au 1^{er} trimestre 2010, celui du 4^{em} trimestre 2009 : 817,9

Emplacement du bien par rapport à la situation de l'immeuble dans la localité
L'immeuble est « assez bien placé dans la localité »
Les coefficients pouvant varier de 0,5 à 2
Nous retiendrons le coefficient de 1,5 compte tenu de la proximité d'Avignon

Application des coefficients correcteurs

Coefficient de Vétusté et d'entretien

Age e la construction : + 50 ans

Vétusté théorique : 50%

Etat d'entretien : aucun depuis plus de 30 ans – médiocre ; coeff. 0,8

Vétusté réelle : 40% reste 0,6

Le terrain

Nous pouvons estimer que la valeur du terrain immobilisé par la construction n'est en fait qu'une valeur virtuelle.

En outre si l'on se réfère à la valeur potentielle du terrain, eu égard à une nouvelle construction à y édifier, il faudrait énoncer très sérieusement cette valeur par l'importance des travaux compte tenu de l'imbrication de ce volume bâti dans un plus grand ensemble dont il est difficilement envisageable de le séparer.

A défaut de pouvoir établir cette valeur, il est généralement retenu un pourcentage de 15% de la valeur à neuf du bien

Méthode de reconstitution

le bâti			
catégorie 5	TOTAL SPU		156 m ²
Valeur reconstitution à neuf, selon matériaux			
156,00 m ² x	1 472,22 €		229 666 €
emplacement	coeff	1,50	344 499 €
dépréciation immédiate	Coeff.	0,90	310 050 €
Coefficient pour équipement confortatif	Coeff.	0,80	248 040 €
Abattement entretien vétusté	Coeff.	0,60	148 824 €
Valeur résiduelle du bâti	arrondie à		149 000 €

le terrain			
méthode 1			
15% x	344 499 €		51 675 €
valeur résiduelle moyenne du terrain	arrondie à		52 000 €

VALEUR THEORIQUE de l'ensemble 201 000 €

Méthode par comparaison statistique

Ref Callon 2009 anciens individuels villeneuve les Avignon		3 140 €	
rectificatif - baisse enregistrée sur un an	Coeff	0,906	
Réfaction pour localité de moindre importance	Coeff.	0,80	
Valeur théorique de cette maison		156 m ²	
156 m ² x	2 276 €		355 036 €
abattement pour mitoyenneté		0,90	319 532 €
immeuble à renover entièrement		0,75	239 649 €

VALEUR THEORIQUE de l'ensemble arrondie à 240 000 €

RECAPITULATIF

Méthode de reconstitution	201 000 €	
Méthode par comparaison statistique	240 000 €	
VALEUR MOYENNE		220 500 €

VALEUR VENALE 1er Trimestre 2010 arrondie à 220 500 €

VALEUR de MISE A PRIX en cas de vente forcée
70% de la valeur vénale soit 154350€ arrondie à **154 000 €**

Fait à Nîmes le 26 février 2010

L'expert

Véronique BONAMOUR



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)



N° de dossier

du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

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

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 12/02/2018
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1800645286

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 209 PUJAUT					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
ZA	0112			BEAUCHAMP	0ha34a64ca					
ZA	0113			BEAUCHAMP	0ha06a72ca					
ZA	0129			BEAUCHAMP	4ha44a77ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets 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**

25

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	209 PUJAUT	TRES	040	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	D00132										
Propriétaire		MBVC96																											
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				
03	ZA	113		6300	BEAUCHAMP	B009	01	01	00	01001	0309091 1			C	C	CB	BUR1	5583							P				
03	ZA	129		5429	BEAUCHAMP	B009	02	01	00	01001	0089665 Z	209A		C	H	MA	SM	2264							P				
R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR											
REV IMPOSABLE COM						7847 EUR						COM						DEP						7847 EUR					
R IMP						7847 EUR						R IMP						8522 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 HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																				
03	ZA	113		BEAUCHAMP	B009			209A		T	05		6 72	1,06	A	TA		1,06	100																						
															C	TA		0,21	20																						
															GC	TA		0,21	20																						
03	ZA	129		BEAUCHAMP	B009			209A		T	03		4 44 77	281,69	A	TA		281,69	100																						
															C	TA		56,34	20																						
															GC	TA		56,34	20																						
R EXO						57 EUR						R EXO						283 EUR																							
HA A CA						REV IMPOSABLE						283 EUR						COM						TAXE AD						R EXO						0 EUR					
CONT						4 51 49						R IMP						226 EUR						R IMP						0 EUR											
																		MAJ TC						0 EUR																	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

26

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	300	COM	209 PUJAUT	TRES	040	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ												NUMERO COMMUNAL	D00346						
Propriétaire/Indivision		MBVDBS																									
Propriétaire/Indivision		MBVC90																									
Propriétaire/Indivision		223 IF 201																									
Propriétaire/Indivision		MBVDBS																									
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		
REV IMPOSABLE COM		0 EUR		R EXO		COM		0 EUR		R EXO		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	FF/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	Feuillet						
06	ZA	112		BEAUCHAMP	B009			1					34 64														
								209.A	J	T	03		7 75	4,91	A	TA			4,91	100							
								209.A	K	T	05		26 89	4,26	C	TA			0,98	20							
															GC	TA			0,98	20							
															A	TA			4,26	100							
															C	TA			0,85	20							
															GC	TA			0,85	20							
HA A CA		REV IMPOSABLE		9 EUR		COM		R EXO		2 EUR		R EXO		9 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR			
CONT	34 64		R IMP		7 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

27

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
PUJAUT

Section : ZA
Feuille(s) : 000 ZA 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 12/02/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :

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 GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

PUJAUT

Section : ZA

Feuille(s) : 000 ZA 01

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/2500

Date de l'édition : 12/02/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation :

Cachet du service d'origine :

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'





**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION
JUDICIAIRE**

Cahier des conditions de vente

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

**Article 12 et Annexe n°3
Version avril 2010**

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou 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

Cabinet REINHARD DELRAH
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

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 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 forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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 À fournir par l'acquéreur

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 bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), 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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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 – Réitération des enchères

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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 2212 du code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première 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 au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix 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 juge de l'exécution 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 14 – 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 forcée 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 (partie saisie) 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 forcée, 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 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra 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 les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 17 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

Article 19 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purgé des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

Article 21 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra 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 devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POUR : Maître Frédéric TORELLI, de la SELARL ETUDE BALINCOURT, né le 11 Juillet 1963 à ANTIBES, de nationalité française, Mandataire Judiciaire, domicilié 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur [redacted] né le [redacted] à [redacted] de nationalité française, domicilié [redacted], fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 25 janvier 2008

Ayant pour Avocat : la SCPA rd Avocats & Associés

CONTRE :

Monsieur [redacted] né [redacted] à [redacted], de nationalité française, domicilié [redacted]

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

LOT 1 - commune de PUJAUT, cadastré section ZA N° 113 et 1/8^e du chemin indivis cadastré section ZA n° 112 :

SUR LA MISE A PRIX DE 154 000,00 €

LOT 2 - commune de PUJAUT, cadastré section ZA N° 129 et 1/8^e du chemin indivis cadastré section ZA n° 112 :

SUR LA MISE A PRIX DE 23 000,00 €

Outre les charges, et qu'à défaut d'enchères les mises à prix sus indiquées pourront être abaissées du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive,

avec possibilité d'ablottement : après les adjudications partielles des lots n°1 et n°2, il sera procédé à un ablottement desdits lots qui seront remis en vente en un seul lot sur la mise à prix résultant de l'addition des deux dernières enchères enregistrées sur les lots séparés.

OCCUPATION : A DETERMINER

AUDIENCE D'ADJUDICATION :

JEUDI 24 MAI 2018 A 9H00

FAIT A NIMES LE 26 Février 2018