



rd avocats
à associés

DOSS.18/0058

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 **UN SEUL LOT**, les biens ci-après désignés :

Commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), cadastrés :

Section	N°	Contenance
B	1480	44 a 93 ca
B	349	1 ha 11 a 30 ca
B	1481	1 ha 03 a 43 ca
B	344	19 a 55 ca
B	350	66 a 50 ca
B	1349	67 a 53 ca
B	347	36 a 55 ca
B	348	25 a 55 ca

Lesdits bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles

Commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), cadastrés :

Section	N°	Contenance
B	884	2 a 70 ca
B	883	3 a 80 ca
B	354	1 ha 23 a 65 ca
B	353	9 a 90 ca
B	1123	1 ha 13 a 82 ca

Lesdits biens consistant en un terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

Maître Frédéric TORELLI, membre 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 **la SA FERCO DEVELOPPEMENT**, inscrite dont le siège social est fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'AUBENAS en date du 22 septembre 2015

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.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

La Société dénommée « FERCO DFVELOPPEMENT » SA à Conseil
d'administration inscrite au dont le
siège social est

Suivant :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'AUBENAS en date du 29 Mars 2018
- ❖ Notification de l'ordonnance en date du 4 avril 2018 revêtue du certificat de non appel en date du 24 mai 2018.
- ❖ ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 2^{ème} Bureau, le 25 mai 2018 , **Volume 2018 S n° 33**

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'AUBENAS en date du 29 mars 2018 notifiée le 4 avril 2018 et revêtue du certificat de non appel en date du 24 mai 2018.
- ❖ Ladite Ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 2^{ème} Bureau le 25 mai 2018, **Volume 2018 S n°33**.

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

EXTRAIT DES MINUTES

Rôle numéro : 2018 JC 123

Procédure numéro : 2015 RJ 87

Affaire : (sa) FERCO DEVELOPPEMENT.

Ordonnance

Par requête du 02 mars 2018 reçue au Greffe le 14 mars 2018, la (selarl) Etude BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, sollicite du juge commissaire à ladite procédure collective, l'autorisation de procéder à la réalisation de l'actif immobilier en un lot à la barre du Tribunal de Grande Instance de NIMES, conformément au régime juridique spécifique des procédures de saisies mises en œuvre par le liquidateur judiciaire, sous la constitution de Maître Sonia HARNIST membre de la SCPA rd avocats & associés, avocat près le Tribunal de Grande Instance de NIMES demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES, moyennant une mise à prix de 250.000,00 euros avec faculté de baisse à l'audience du quart puis du tiers en cas de carence d'acquéreur, des biens situés

- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles cadastrés :
 - section B n°1480 contenance 44a 93ca
 - section B n°349 contenance 1ha 11a 30ca
 - section B n°1481 contenance 1ha 03a 43ca
 - section B n°344 contenance 19a 55ca
 - section B n°350 contenance 66a 50ca
 - section B n°1349 contenance 67a 56ca
 - section B n°347 contenance 36a 55ca
 - section B n°348 contenance 25a 55ca
- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux cadastrés :
 - section B n°884 contenance 2a 70ca
 - section B n°883 contenance 3a 80ca
 - section B n°354 contenance 1ha 23a 65ca
 - section B n°353 contenance 9a 90ca
 - section B n°1123 contenance 1ha 13a 82ca

Sur ce, Nous juge-commissaire :

Attendu que le Tribunal de Commerce de céans, par jugement du 07 juillet 2015, a ouvert le redressement judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, procédure convertie en liquidation judiciaire par décision de la même juridiction du 22 septembre 2015 ;

Attendu que la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT est propriétaire de biens immobiliers cadastrés de la façon suivante :

- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles cadastrés :
 - section B n°1480 contenance 44a 93ca
 - section B n°349 contenance 1ha 11a 30ca
 - section B n°1481 contenance 1ha 03a 43ca
 - section B n°344 contenance 19a 55ca
 - section B n°350 contenance 66a 50ca
 - section B n°1349 contenance 67a 56ca
 - section B n°347 contenance 36a 55ca
 - section B n°348 contenance 25a 55ca

LOT

S

et

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

4

EXTRAIT DES MINUTES

• sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux cadastrés :

- section B n°884 contenance 2a 70ca
- section B n°883 contenance 3a 80ca
- section B n°354 contenance 1ha 23a 65ca
- section B n°353 contenance 9a 90ca
- section B n°1123 contenance 1ha 13a 82ca

Attendu que M. Jacques GAUDIBERT, expert désigné, dans son rapport a estimé la valeur vénale de l'ensemble immobilier dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT à 417.493,76€.

Attendu que la (selarl) Etude BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, sollicite du juge commissaire à ladite procédure collective, l'autorisation de procéder à la réalisation de l'ensemble immobilier dépendant de l'actif, visé dans la requête, à la barre du Tribunal de Grande Instance de NIMES, conformément au régime juridique spécifique des procédures de saisies mises en œuvre par le liquidateur judiciaire, sous la constitution de Maître Sonia HARNIST membre de la SCPA rd avocats & associés, avocat près le Tribunal de Grande Instance de NIMES demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES, moyennant une mise à prix de 250.000,00 euros avec faculté de baisse à l'audience du quart puis du tiers en cas de carence d'acquéreur ;

Attendu qu'il sera fait droit à la demande de la (selarl) Etude BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, en autorisant la vente aux enchères publiques des biens immobiliers en un seul lot, dépendant de l'actif de cette procédure collective, situés :

• sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles cadastrés :

- section B n°1480 contenance 44a 93ca
- section B n°349 contenance 1ha 11a 30ca
- section B n°1481 contenance 1ha 03a 43ca
- section B n°344 contenance 19a 55ca
- section B n°350 contenance 66a 50ca
- section B n°1349 contenance 67a 56ca
- section B n°347 contenance 36a 55ca
- section B n°348 contenance 25a 55ca

• sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux cadastrés :

- section B n°884 contenance 2a 70ca
- section B n°883 contenance 3a 80ca
- section B n°354 contenance 1ha 23a 65ca
- section B n°353 contenance 9a 90ca
- section B n°1123 contenance 1ha 13a 82ca

à la barre du Tribunal de Grande Instance de NIMES, moyennant une mise à prix de 250.000,00 euros avec faculté de baisse à l'audience du quart puis du tiers en cas de carence d'acquéreur et par ministère d'avocat ;

Attendu que la (selarl) Etude BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI, mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT fera son affaire personnelle quant à la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;

Attendu que les entiers dépens de la présente instance, seront passés en frais privilégiés d'administration de la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT ;

LGM

6

CE

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

5

EXTRAIT DES MINUTES

Par ces motifs :

Nous, Eric CHAMBON, juge commissaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, statuant sur requête, d'office et en premier ressort, assisté de Maître Lisette GILLES-FREDERIC, Greffier dudit Tribunal.

Vu les jugements du Tribunal de céans à l'encontre de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT des :

- 07 juillet 2015, ouverture du redressement judiciaire
 - 22 septembre 201, conversion des opérations en liquidation judiciaire.
- Vu le rapport établi par M. Jacques GAUDIBERT, expert.
Vu la requête qui précède et les motifs y exposés.
Vu les pièces versées.
Vu les articles L.642-18 & suivants, R.642-22 & suivants, R.642-36-1 du Code de Commerce.

Autorisons la (selarl) Etude BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT, propriétaire des biens immobiliers situés :

- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles cadastrés :
 - section B n°1480 contenance 44a 93ca
 - section B n°349 contenance 1ha 11a 30ca
 - section B n°1481 contenance 1ha 03a 43ca
 - section B n°344 contenance 19a 55ca
 - section B n°350 contenance 66a 50ca
 - section B n°1349 contenance 67a 56ca
 - section B n°347 contenance 36a 55ca
 - section B n°348 contenance 25a 55ca
- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux cadastrés :
 - section B n°884 contenance 2a 70ca
 - section B n°883 contenance 3a 80ca
 - section B n°354 contenance 1ha 23a 65ca
 - section B n°353 contenance 9a 90ca
 - section B n°1123 contenance 1ha 13a 82ca

et actuellement dépendant de l'actif de sa procédure collective, à faire procéder à leur vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance, 30000 NIMES.

Disons que cette vente se fera sous la constitution de Maître Sonia HARNIST membre de la SCPA rd avocats & associés, avocat près le Tribunal de Grande Instance de NIMES demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES et portera sur les biens immobiliers sis :

- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en parcelles en nature de bois et prairies naturelles cadastrés :
 - section B n°1480 contenance 44a 93ca
 - section B n°349 contenance 1ha 11a 30ca
 - section B n°1481 contenance 1ha 03a 43ca
 - section B n°344 contenance 19a 55ca
 - section B n°350 contenance 66a 50ca
 - section B n°1349 contenance 67a 56ca
 - section B n°347 contenance 36a 55ca
 - section B n°348 contenance 25a 55ca
- sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (30760), bien consistant en terrain à usage industriel accueillant un local commercial avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux cadastrés :
 - section B n°884 contenance 2a 70ca

Lo n

7

ce

EXTRAIT DES MINUTES

- section B n°883 contenance 3a 80ca
- section B n°354 contenance 1ha 23a 65ca
- section B n°353 contenance 9a 90ca
- section B n°1123 contenance 1ha 13a 82ca

Indiquons que cette vente se fera en un seul lot moyennant une mise à prix de deux cent cinquante mille euros (250.000 €), avec possibilité de baisse à l'audience du quart puis du tiers, en cas de carence d'acquéreur et donnera lieu à une publication dans des journaux d'annonces légales, ainsi qu'à des affichages sur les lieux, en Mairie de (30760) SAINT JULIEN DE PEYROLAS et au Palais de Justice de 30000 NIMES.

Disons que la (selarl) Etude BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI, mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT fera son affaire personnelle quant à la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins de Madame le Greffier en lettre recommandée avec accusé de réception, à :

- M. Marc FÉRIES ès-qualités de Président de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT à sa dernière adresse connue,
- Cabinet APAP AVOCAT, 7 avenue Pierre Verdier, 34500 BEZIERS (domicile élu de la (sarl) DISTILLERIE BEL, en son inscription d'hypothèque judiciaire définitive en date du 22/11/2011, publié le 05/01/2012 volume 2012 V n°40 se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 03/07/2009, publiée le 14/06/2010 volume 2010 V n°1705 & bordereau rectificatif en date du 21/06/2010, publié le 23/06/2010 volume 2010 V n°1813) et en lettre simple à la (selarl) Etude BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT.

Passons les entiers dépens de l'instance, en frais privilégiés d'administration de la liquidation judiciaire de la (sa) FERCO DEVELOPPEMENT.

Ordonnons le dépôt de la présente ordonnance au rang des minutes.

Ainsi fait et ordonné, en notre Cabinet, à AUBENAS 07200, le 29 MARS 2018

Le Greffier du Tribunal de Commerce
Maître Lisette GILLES-FREDERIC

Le juge commissaire
Monsieur Eric CHAMBON



8

Pour copie certifiée conforme



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport établi par Monsieur Jacques GAUDIBERT, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 14 avril 2016 joint 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 où 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.

Etant précise 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.**

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la SA FERCO DEVELOPPEMENT pour en avoir fait l'acquisition suivant procès-verbal en date du 29 décembre 2003 portant dissolution sans liquidation de la société FERCO et entraînant le transfert de son patrimoine au profit de la SA FERCO DEVELOPPEMENT et acte de dépôt de pièces de fusion reçu par Maître Chantal COUSSEAU-COLLOMP, notaire à BOURG LES VALENCE, le 27 mai 2004, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 2^e bureau, le 22 juillet 2004, volume 2004 P N° 5912, la société FERCO dissoute ayant auparavant fait l'acquisition des immeubles désignés suivant acte reçu par Maître Pierre Alain DUCLOS, notaire à BRETIGNY SUR ORGE, le 30 janvier 2003.

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

LIBRE

Jacques GAUDIBERT

**SARL JG-Expertise
Immobilier, Patrimoine & Finance**

Expert près Cour d'Appel de Nîmes
Expert près Tribunal Administratif de Nîmes

Membre de la Compagnie des experts judiciaires
près la Cour d'Appel de Nîmes

Membre de la Compagnie Nationale des Experts
Judiciaires (CNEJ)

Membre de la chambre des experts d'évaluations immobilières et commerciales - Provence Languedoc

ICH Institut de l'Habitat et Construction
DESS Gestion patrimoniale et financière
DU Techniques de commercialisation

Le Mercure
48 rue de l'Herminette 30 000 NIMES
TÉL : 09.81.73.65.73
Tél portable : 06.50.34.15.61
FAX : 09.81.70.25.05
JG.GAUBERT@bban.fr
SIRET : 50192961500010

CERTIFICAT D'EXPERTISE
SA FERCO DEVELOPPEMENT



PREAMBULE

Le présent certificat est établi à la suite de la visite guidée que nous avons effectuée en présence du mandant et du (es) éventuel(s) locataire sur la base de nos recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique des valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion.

Les méthodes d'évaluations employées sont celles définies par les usages de la profession et de la « Charte de l'Expertise Immobilière »

Toutefois, ainsi que nous l'avons indiqué en préambule, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En effet, notre mission n'avait pas pour objet :

- de certifier de la situation juridique des biens, ni de contrôler de leur qualification au regard des règles territoriales ou vis-à-vis des tiers, notamment des voisins.
- de certifier des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété et des conformités des bâtiments et de leurs équipements avec les lois et réglementations en vigueur.
- de vérifier le fonctionnement des équipements et services généraux; ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations etc...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec de sondages destructifs qui comme nous l'avons vu ne faisaient pas partie de nos chefs de mission.

En outre, il n'est pas entré dans la compétence de l'Expert d'apprécier la pollution des sols ou les possibles contaminations des bâtiments.

Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur les relevés de surfaces produits par le propriétaire.

Le coût des équipements, généralement considérés comme immeubles pas destination, est inclus dans les valeurs que nous affectons aux constructions. L'ensemble des équipements particuliers professionnels n'a pas été évalué conformément à la mission prescrite.

Au surplus notre étude a été faite en l'état des seuls documents (ou extrait de document) justificatifs produits, notamment juridiques.

L'analyse scrupuleuse de l'intégralité des documents originaux permettra éventuellement aux Études Notariales chargées du dossier d'amender nos appréciations, et ce notamment au regard des servitudes de droit public et privé (autres que celles inscrites dans l'acte de propriété) qui pourraient grever le bien et dont nous n'aurions pas les possibilités d'en connaître l'existence.

Le présent certificat d'évaluation est un ensemble qui ne peut être présenté et auquel il ne peut être fait référence que dans son ensemble numéroté de Page 2 sur 62.

Les chapitres qui le constituent ont permis de définir les conclusions proposées. Les valeurs déterminées ci-dessus peuvent varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'Expert.

PREAMBULE

Le présent certificat est établi à la suite de la visite guidée que nous avons effectuée en présence du mandant et du (es) éventuel(s) locataire sur la base de nos recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique des valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion.

Les méthodes d'évaluations employées sont celles définies par les usages de la profession et de la « Charte de l'Expertise Immobilière »

Toutefois, ainsi que nous l'avons indiqué en préambule, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En effet, notre mission n'avait pas pour objet :

- de certifier de la situation juridique des biens, ni de contrôle de leur qualification au regard des règles territoriales ou vis-à-vis des tiers, notamment des voisins.
- de certifier des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété et des conformités des bâtiments et de leurs équipements avec les lois et réglementations en vigueur.
- de vérifier le fonctionnement des équipements et services généraux; ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations etc..) qui ne peuvent être réalisés qu'avec de sondages destructifs qui comme nous l'avons vu ne faisaient pas partie de nos chefs de mission.

En outre, il n'est pas entré dans la compétence de l'Expert d'apprécier la pollution des sols ou les possibles contaminations des bâtiments.
Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur les relevés de surfaces produits par le propriétaire.

Le coût des équipements, généralement considérés comme immeubles pas destination, est inclus dans les valeurs que nous affectons aux constructions. L'ensemble des équipements particuliers professionnels n'a pas été évalué conformément à la mission prescrite.

Au surplus notre étude a été faite en l'état des seuls documents (ou extrait de document) justificatifs produits, notamment juridiques.

L'analyse scrupuleuse de l'intégralité des documents originaux permettra éventuellement aux Études Notariales chargées du dossier d'amender nos appréciations, et ce notamment au regard des servitudes de droit public et privé (autres que celles inscrites dans l'acte de propriété) qui pourraient grever le bien et dont nous n'aurions pas les possibilités d'en connaître l'existence.

Le présent certificat d'évaluation est un ensemble qui ne peut être présenté et auquel il ne peut être fait référence que dans son ensemble numéroté de Page 2 sur 62.

Les chapitres qui le constituent ont permis de définir les conclusions proposées. Les valeurs déterminées ci-dessus peuvent varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'Expert.

SOMMAIRE

1. La Mission	4
1.1 Ordonnance sur Requête	4
1.2 Principales diligences	7
2. Environnement économique et conjoncturel	7
2.1 Généralités sur la conjoncture économique, immobilière et les taux d'intérêt	7
2.1.1 Conjoncture économique	7
2.1.2 Conjoncture du marché de l'immobilier	8
2.1.3 Conjoncture du marché de l'immobilier d'entreprise	9
2.2 Environnement des taux d'intérêt	13
3) Description de la ville	14
3.1 Situation géographique de la commune	14
3.2 Situation socio-économique de la commune	15
3.2.1 : Population	15
3.2.2 : Statistiques concernant les revenus de la population de SAINT JULIEN DE PEYROLAS	17
3.3 : Statistiques concernant l'activité économique de SAINT JULIEN DE PEYROLAS	18
3.3.4 : Données de cadrage sur la commune - Zonage d'administration Code30.ec1	20
4) Description du bien	20
4.1 Situation du bien dans la commune	20
4.2 Désignation du bien	22
4.2.1 Références cadastrales des terrains d'analyse	22
4.2.2 Renseignements d'urbanisme	23
4.3 Facteurs d'influence	53
5) L'évaluation du bien	53
5.1 Évaluation par la capitalisation du revenu théorique (INCORNE APPROACH)	53
5.2 Évaluation par comparaison statistique (Éditions CALLON 2016)	55
5.3 Évaluation par la méthode sol + construction	58
6) Synthèse des méthodes et valeur retenue	61

14

1. La Mission

1.1 Ordonnance sur Requête

Par ordonnance rendue par le Monsieur Le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce d'Aubenas nous avons été désigné en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI dans le dossier de la S.A. FERCO DEVELOPPEMENT domiciliée

La mission consiste à établir un certificat d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire, sis et référencé :

Section	N°	Contenance	Adresse	Nature
B	1480	4 493 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	349	11 130 m	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	884	270 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	1481	10 343 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	344	1 955 m ²	Guaridel 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	350	6 650 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	883	380 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	354	12 365 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol + bâti
B	1349	6 753 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	347	3 665 m ²	Guaridel 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	353	990 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	348	2 555 m ²	Guaridel 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol
B	1123	11 382 m ²	Camp Long 30760 ST-JULIEN-DE-PEYROLAS	Sol + bâti

Le certificat d'expertise est établi sous réserve que des examens plus approfondis ne fassent apparaître de servitudes particulières ou d'engagements contractuels ayant une incidence en plus ou en moins sur la détermination de la valeur des biens évalués.

Les évaluations ont été réalisées conformément à l'ordre de mission en supposant que le fonds, le tréfonds et l'ensemble de l'immeuble ne présentent aucune pathologie particulière ou autre vice caché.

AS

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Nous nous sommes transportés sur place pour visiter les lieux et appréhender l'environnement le 27 janvier 2016 et le 14 avril 2016.

POUR MÉMOIRE : Définition de la valeur vénale.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^{ème} édition juin 2006) définit la valeur vénale comme étant :

« La somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »);
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »);
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats;
- l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché (« market value ») ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1990 concernant les compagnies d'assurances, par le code de la sécurité sociale aux articles R 931-10-42, par le code de la mutualité article R 212-54 et par le code des assurances article 322-20-1).

Il convient de distinguer :

- 1- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et de conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée (T.V.A.), pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime TVA, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime TVA.
- 2- La valeur vénale brute, dite « acte en mains » où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

EXTRAIT DES MINUTES

Vis les jugements prononcés par le Tribunal de Commerce d'AUBENAS le 07 juillet 2015 intervenant le redressement judiciaire et le 22 septembre 2015 prononçant la liquidation judiciaire de l'ensemble de la SA FERCO DEVELOPPEMENT.
Vis la requête qui précède et les motifs y exposés.
Vis la commission régulière de la SA FERCO DEVELOPPEMENT
Vis les articles L.601-9, R. 601-31, R. 601-23 du Code de Commerce.

Désignons en qualité d'expert, aux fins de procéder à l'expertise d'un bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de la SA FERCO DEVELOPPEMENT, situé sur la commune de SAINT JULIEN DE PEYROLAS (07100) :

Monsieur Jacques GAUDIBERT, JMG EXPERTISE, 4 rue de l'Alouette, 30620 UCHAUD.

Disons que dès l'achèvement de sa mission cet expert devra remettre son rapport et sa liste d'honoraires au juge commissaire, lequel arrêtera la rémunération en fonction des diligences accomplies et de la qualité du travail fourni.

Ordonnons la notification de cette ordonnance, en lettre recommandée avec accusé de réception à :

M. FERIES Marc en qualité de Président de la SA FERCO DEVELOPPEMENT à sa dernière adresse connue

Monsieur Jacques GAUDIBERT, JMG EXPERTISE, 4 rue de l'Alouette, 30620 UCHAUD, et en lettre simple à Maître Frédéric TORELLI, liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la SA FERCO DEVELOPPEMENT.

Passons les créanciers dépourvus de la présente ce frais privilégiés d'administration de la liquidation judiciaire de la SA FERCO DEVELOPPEMENT.

Ordonnons le dépôt de la présente ordonnance au rang des minutes.

Ainsi fait et ordonné, en notre Cabinet à AUBENAS, le 24 novembre 2015

Le Greffier du Tribunal de Commerce d'AUBENAS

Le Juge Commissaire

Maître Loïc GILLESPIERRE

Monsieur Loïc ALLONCLE

Pour copie certifiée conforme



17

1.2 Principales diligences

le 27 janvier 2016 Nous avons rendez vous avec Mr FERIES. Une fois sur place, il nous informe qu'il ne peut venir pour des raisons médicales.

le 14 avril 2016. Nous visitons les lieux en présence de Maître QUENIN huissier de justice Mandaté par Maître TORELLI

2. Détermination de la Valeur Vénale

La détermination d'une valeur locative et valeur vénale évolue en fonction des qualités propres du bien des possibilités de changement de l'activité commerciale (équipements, locaux annexes, réserves, distribution des pièces...), les conditions d'occupation (libre ou loué), celles du bail. Mais avant toute chose des facteurs économiques (santé du secteur, prix, intérêt de tel ou tel placement) sont également à prendre en considération.

2.1 Généralités sur la conjoncture économique, immobilière et les taux d'intérêt

2.1.1 Conjoncture économique

Depuis 2014, la France a perdu sa place de cinquième puissance économique mondiale, détrônée par le Royaume-Uni. Le pays peine à sortir de la crise malgré un rebond de la croissance du PIB en 2015 (1,2%), soutenue par la reprise de la consommation publique et des ménages. Il est estimé que la croissance sera de 1,4% en 2016, en dessous de son niveau d'avant crise.

Une faible reprise a été amorcée en 2015, soutenue par la consommation. Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) et la baisse des coûts de l'énergie ont permis aux entreprises de restaurer leurs marges, et la faiblesse de l'euro a favorisé les exportations. Néanmoins, le pays fait face à un déficit budgétaire structurel et une montée de la dette publique. Le budget 2016 prévoyait une réduction des dépenses publiques de 16 milliards EUR, avec pour objectifs d'économiser 50 milliards EUR entre 2015 et 2017 et la France s'était engagée auprès de la Commission européenne à ramener le déficit public à 3,3% du PIB en 2016. Des réformes structurelles seront nécessaires pour faire face aux nombreux défis posés au pays: réduire le déficit budgétaire, contrôler l'augmentation de la dette publique, favoriser l'emploi, améliorer la compétitivité, promouvoir le développement industriel et assurer la justice intergénérationnelle.

La crise a causé des taux de chômage et de précarité records. En 2015, le taux de chômage était de 10,2% de la population active, et il ne devrait que très graduellement diminuer en 2016 (10%).

Indicateurs de croissance	2012	2013	2014	2015	2016 (e)
PIB (milliards USD)	2.642,90	2.811,13	2.833,69	2.432,65e	2.488,38
PIB (croissance annuelle en %, prix constant)	0,2	0,7	0,3	1,2e	1,3
PIB par habitant (USD)	42.333	44.164	44.332	37.378e	38.375
Solde des finances publiques (en % du PIB)	-3,6	-3,9	-2,4	-2,1e	-2,0
Endettement de l'Etat (en % du PIB)	89,4	92,3	95,6	97,3e	98,0
Taux d'inflation (%)	2,3	1,0	0,6	0,1e	1,0
Taux de chômage (% de la population active)	9,7	10,3	10,3	10,2	9,9
Balance des transactions courantes (milliards USD)	-32,03	-22,63	-18,24	-5,26e	-6,21
Balance des transactions courantes (en % du PIB)	-1,3	-0,8	-0,9	-0,2e	-0,4

Source : IMF World Economic Outlook Database, 2015

Note : (e) Données estimées

18

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolles (Gard)

Les principaux secteurs économiques

La France est la plus grande puissance agricole de l'Union Européenne, comptant pour un quart de la production agricole totale. Cependant, le secteur agricole ne représente qu'une très faible partie du PIB du pays et emploie moins de 3% de la population. L'activité agricole française bénéficie d'importantes subventions, en particulier européennes. Les principaux produits agricoles de la France sont le blé, le maïs, la viande et le vin. L'industrie manufacturière du pays est bien diversifiée mais le pays est au coeur d'un processus de désindustrialisation qui se traduit par de nombreuses délocalisations. Les secteurs industriels clés de la France sont les télécommunications, l'électronique, l'automobile, l'aérospatiale et les armes.

Le secteur tertiaire représente près de 80% du PIB français et emploie plus des trois quarts de la population active. La France est la première destination touristique du monde avec 83,8 millions de touristes étrangers accueillis en 2014 (une augmentation de 0,1% par rapport à 2013). Les deux attentats perpétrés à Paris en 2015 pourraient néanmoins conduire à une baisse temporaire de la fréquentation.

Répartition de l'activité économique par secteur	Agriculture	Industrie	Services
Emploi par secteur (en % de l'emploi total)	2,8	20,5	75,8
Valeur ajoutée (en % du PIB)	1,7	19,4	78,9
Valeur ajoutée (croissance annuelle en %)	8,5	-1,7	0,6

Source : Banque Mondiale, 2016

2.1.2 Conjoncture du marché de l'immobilier

FRANCE : UN ENVIRONNEMENT NETTEMENT PLUS FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT ET UN MARCHÉ LOCATIF QUI RESTE FRAGILE

Après une nouvelle année de faible croissance (+0,4% d'augmentation du PIB en 2014), l'économie française devrait commencer à progresser doucement, en phase avec les perspectives plus positives affichées par la zone euro dans son ensemble. La baisse des prix de l'énergie et la faiblesse des pressions inflationnistes en général, donneront en effet un coup de fouet au pouvoir d'achat et soutiendront une consommation des ménages plus dynamique tout au long de l'année 2015. De plus, la relance monétaire de la BCE, si elle est efficace, devrait se traduire par une plus grande disponibilité du crédit en immobilier, tendance déjà observée dans la précédente étude de la RICS (77% des répondants ont souligné l'amélioration des conditions de crédit). La perspective d'une plus forte croissance économique suscite un certain attrait des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise et le renforcement de la demande devrait alimenter des perspectives positives en matière de valorisation, notamment dans l'immobilier prime. A contrario, la faiblesse du marché de l'emploi (140.000 chômeurs de plus sur les 12 derniers mois) continue à peser sur la demande locative. Dans ce contexte, les loyers devraient continuer à baisser légèrement à court terme sur tous les segments d'actifs immobiliers.

Le sentiment quant au marché locatif demeure négatif pour le 15^{ème} trimestre consécutif, à -13. La demande locative est restée globalement stable, tout en enregistrant une légère reprise dans le secteur des bureaux. Parallèlement, le taux de vacance a augmenté sur tous les segments de marché, de même que les mesures d'accompagnement consenties par les propriétaires. La faible demande et l'offre croissante se traduisent par des prévisions de croissance de loyers négatives à court terme.

19

S.A. PERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

L'indice de confiance des investisseurs a progressé pour atteindre +28, confortant le résultat du trimestre précédent (+24). Il marque le quatrième trimestre consécutif de hausse. La demande d'investissement, tant domestique qu'internationale, enregistre une hausse significative sur tous les segments du marché, et tout particulièrement sur le segment bureau. Malgré ce contexte favorable, l'offre de biens à la vente a connu une augmentation modeste sur tous les segments. Les perspectives en matière de valorisation demeurent positives dans l'ensemble, ce qui permet d'augurer une hausse des prix dans tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise sur les 12 prochains mois. Fait intéressant, près de la moitié des répondants ont estimé que les valorisations actuelles sont élevées, voire très élevées (contre 38 % qui les estiment à leur juste valeur).

2.1.3 Conjoncture du marché de l'immobilier d'entreprise

2.1.3 - a) Étude sur la logistique et les locaux d'activité en France au 1^{er} trimestre 2015
(Source : C.B.R.E.)

Un début d'année marqué par le regain d'attractivité de la dorsale logistique

(Synthèse au 1^{er} trimestre 2015)

	Marché des entrepôts > 5 000 m ²	
	Demande placée (11 7015 m ²)	Offre immobilière fin de trimestre
France	714 400 m ²	3 162 300 m ²
Ile-de-France	248 300 m ²	1 282 300 m ²
SE4 - Sud de la Seine	15 100 m ²	217 200 m ²
Calais-Picardie	168 100 m ²	241 400 m ²
PSA	237 300 m ²	252 600 m ²

	Marché des locaux d'activités (autres surfaces) et petits entrepôts (< 5 000 m ²)	
	Demande placée (17 7015 m ²)	Offre immobilière fin de trimestre
France	137 700 m ²	7 634 500 m ²

Investissements nets directs à logistique		
	Volumé (11 7015 m ²)	Part captée à logistique dans les vols-net totaux en France
France	17 millions €	8%

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE

Analyse du marché des entrepôts > 5 000 m² (toutes classes : A, B, C, frigorifique et messagerie)

« Le début d'année a été marqué par le rebond des volumes commercialisés. Après une année 2014 en léger retrait, la dorsale Nord/Sud affiche d'excellentes performances et polarise plus de 80 % de la demande placée ce trimestre. Les régions franciliennes et lyonnaises se distinguent par leur dynamisme, tandis que le volume transacté sur le marché marseillais est dopé par un clés-en-main d'envergure, signe l'an passe et concrétise ce trimestre. A l'autre extrémité, le marché illois tempère ce constat, présentant une nette contreperformance. Les marchés périphériques n'ont quant à eux capé qu'une faible partie de la demande, avec des volumes en diminution par rapport à l'an passé. »

UN NET RECENTRAGE SUR LA DORSALE LOGISTIQUE

« Avec 714 400 m² placés au 1^{er} trimestre 2015, le marché logistique est en hausse de + 44 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'an passé. Ce très bon début d'année masque des performances très contrastées selon les régions. A l'instar de l'année 2014, Ile-de-France et Rhône-Alpes polarisent la majeure partie des volumes placés (60 %), à la faveur des réorganisations des supply chain de la grande distribution et du commerce spécialisé. Le dynamisme avéré, avec 127

30

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

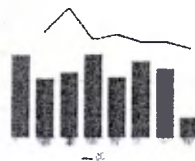
300 m2, de la région PACA est à nuancer par la faiblesse du nombre de transactions : le clés-en-main localif dédié à Maisons du Monde, dont le chantier démarre à peine, booste les volumes malgré une relative morosité du marché. Le marché lillois, traditionnellement animé par la quête de grandes surfaces, se contracte fortement et poursuit le retrait entamé l'an passé. Seuls deux marchés secondaires se distinguent : la Normandie, grâce à un compte-propre de LIDL de 40 800 m2 à Boagout, et la région Centre (37 700 m2 commercialisés au total), portée par le dynamisme des prestataires logistiques. »

L'ESSOR DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

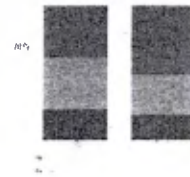
« La part absorbée par les acteurs du commerce spécialisé constitue une spécificité sans précédent : elle atteint 40 % des surfaces consommées, soit près de 285 000 m2. Seules 8 transactions sont à l'origine de cette performance, avec une surface moyenne particulièrement importante : 35 600 m2.

Le développement du e-commerce explique en grande partie ce besoin de réorganisation des circuits logistiques, tant pour les grandes enseignes traditionnelles que pour les pure-players exclusivement tournés vers la vente en ligne. Malgré l'obtention d'autorisations pour quelques comptes-propres, peu de mouvements ont été actés par les géants de la grande distribution, tandis que le poids relatif des prises a baillé par les chargeurs industriels s'avère également moins important qu'en 2014. A l'inverse, alors même que les logisticiens participent fortement au dynamisme des marchés franciliens et lyonnais, où ils totalisent 148 000 m2, ils sont également présents sur les marchés secondaires, notamment au Centre où ils prennent à baill de petites et moyennes surfaces. »

Evolution de la demande globale en France (en millions de m2)



Evolution de la demande globale par type d'acteur (en millions de m2)



Evolution de la demande globale par zone d'implantation en France (en millions de m2)



Evolution de la demande globale par type d'acteur et par zone d'implantation en France (en millions de m2)



UNE PÉNURIE D'OFFRES DE QUALITÉ SUR LES PRINCIPAUX MARCHÉS

« 3,2 millions de m2 d'offres immédiates sont recensés en France au 1er avril 2015, traduisant une baisse annuelle de - 9 %. Sans surprise, les zones prime les plus dynamiques voient leur

21

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

stock diminuer. Avec près d'1,4 million de m² vacants, l'Île-de-France perd - 13 % de son volume d'offres de l'an passé. Le Nord francilien est particulièrement concerné par cette diminution, avec - 34 % de surfaces disponibles. Si l'offre diminue, elle s'étend plus fortement encore en qualité : les surfaces disponibles en classe A s'amenuisent de - 17 %, tandis que dans cette même classe, seules 4 offres > 30 000 m² alimentent le marché, toutes concentrées au Sud et à l'Est. L'offre immédiate du couloir rhodanien poursuit son déclin depuis 2012 et, en écho aux bonnes performances du marché lyonnais, diminue de - 26 % depuis avril 2014. Le stock demeure en grande partie constitué de surfaces vieillissantes, inadaptées aux besoins des utilisateurs et majoritairement concentrées à l'Isle d'Abbeau. Les surfaces supérieures à 20 000 m² se raréfient également, pour ne représenter que 66 200 m² au 1er avril 2015. Néanmoins, l'important volume d'offres prêtes à démarrer (394 100 m² en gris), en hausse annuelle de + 15 %, constitue une alternative de qualité pour les plus grands utilisateurs. Après une année 2014 marquée par un important déficit d'offres sur les marchés traditionnels marseillais, le renouvellement s'amorce au 1er trimestre (+ 22 % par rapport à l'an passé). Le stock se renouvelle également dans le Nord-Pas de Calais, bien que sa localisation soit un frein aux implantations ; l'augmentation du volume d'offres prêtes à démarrer (+ 24 % en un an) constitue en revanche un atout de taille pour répondre à des demandes exprimées portant sur des surfaces toujours plus grandes. Sur les marchés secondaires, la tendance est à la diminution de l'offre immédiatement disponible (- 11 %), avec 1 million de m² recensés. 3,2 millions de m² d'offres « en gris », prêtes à démarrer, sont recensés en France, disponibles pour des projets clés-en-main.

Repartition géographique des offres « en gris » en France au 1^{er} avril 2015 (en millions m²)



Régions (en millions m ²)	Nombre (en millions m ²)	Valeur (en millions €)
Île de France	394 100	30 627,5 €
Nord-Pas de Calais	31 200	2 418,8 €
Grand Est	31 200	2 418,8 €
Grand Sud	29 700	2 376,0 €
Grand Ouest	28 200	2 256,0 €
Nord	28 200	2 256,0 €
Centre	28 200	2 256,0 €
Alsace	28 200	2 256,0 €
Autres	28 200	2 256,0 €

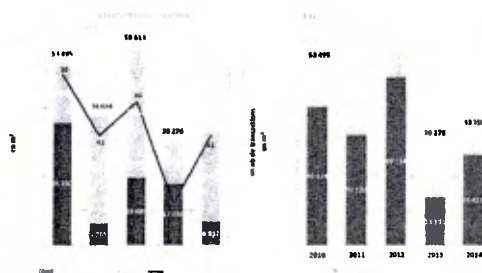
2.1.3 - b) Observatoire partenarial Immobilier et Foncier d'Entreprise de Nîmes Métropole

L'Agence d'Urbanisme région nimoise et alésienne dans ses dernières constatations a souligné que :

- Avec 22 000 m² de bureaux placés, 2014 est une année très convenable marquée par des opérations investisseurs.
- Les prix sont toujours compétitifs au regard du marché montpelliérain.
- Le stock global de produits en seconde main de 35 200 m² diminue et de nouveaux programmes doivent enticher cette offre fin 2015.
- Avec 33 350 m² de locaux d'activités placés, l'année 2014 est en légère hausse et se caractérise essentiellement par des transactions sur des locaux de seconde main.
- Les références de prix sur ce marché en seconde main se situent très en dessous des prix de Montpellier Métropole.
- Le stock global de 122 000 m² reste élevé en raison de produits difficilement commercialisables.
- Les professionnels sont unanimes sur des besoins en locaux neufs.
- Les Actipares aménagés par Nîmes Métropole constitue l'unique offre de foncier du territoire.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

43 390 m² de locaux d'activités placés en moyenne par an depuis 2010



Source : Agence d'Urbanisme région nimoise et alésienne

	2010	2011	2012	2013	2014	
Activité	11	17 329	89	6 200	14	14 119
Commerce	1 000	4 543	45	11 244	37	8 252
Public						52

Source : Agence d'Urbanisme région nimoise et alésienne



Source : Agence d'Urbanisme région nimoise et alésienne

2.2 Environnement des taux d'intérêt

■ Les marchés financiers

Mois	Jan 2010	Fév 2010	Mars 2010	Avr 2010	Mai 2010	Juin 2010	Juillet 2010	Août 2010	Sep 2010	Oct 2010	Nov 2010	Déc 2010	Jan 2011	Fév 2011	Mars 2011	Avr 2011	Mai 2011	Juin 2011	Juillet 2011	Août 2011	Sep 2011	Oct 2011	Nov 2011	Déc 2011	Jan 2012	Fév 2012	Mars 2012	Avr 2012	Mai 2012	Juin 2012	Juillet 2012	Août 2012	Sep 2012	Oct 2012	Nov 2012	Déc 2012	Jan 2013	Fév 2013	Mars 2013	Avr 2013	Mai 2013	Juin 2013	Juillet 2013	Août 2013	Sep 2013	Oct 2013	Nov 2013	Déc 2013	Jan 2014	Fév 2014	Mars 2014	Avr 2014	Mai 2014	Juin 2014	Juillet 2014	Août 2014	Sep 2014	Oct 2014	Nov 2014	Déc 2014
------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------

S.A. PERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Eonia (1 jour)	0,71 %	0,44 %	0,87 %	0,23 %	0,09 %	0,10 %
OAT -7 ans-	3,09 %	2,53 %	2,84 %	1,87 %	1,46 %	0,97 %
OAT -10 ans-	3,62 %	3,10 %	3,29 %	2,51 %	2,20 %	1,68 %
OAT -TEC 10-	3,64 %	3,12 %	3,31 %	2,52 %	2,21 %	1,64 %
OAT -15 ans-	4,02 %	3,46 %	3,72 %	2,92 %	2,76 %	2,14 %
OAT -30 ans-	4,22 %	3,74 %	3,93 %	3,38 %	3,22 %	2,69 %

b) Les taux de rentabilité de l'immobilier:
 Sur la base du rendement des Obligations Assimilables du Trésor (OAT) avec une durée de vie de 10 ans au 31/12/2015 nous prenons la référence TEC 10 soit 1,01 % nous utiliserons pour cette étude les référentiels de rendement suivants :

- Selon types de biens au niveau national (Source: édition CALLON janvier 2016)

Type de bien	Rendement actuel	Rendement 11-12-2015	TEC 10 ans 31-12-2015	Décalage actuel	Décalage 2015
Résidentiel	4,00 %	7,00 %	1,01 %	2,99 %	3,99 %
Bureaux	7,50 %	8,00 %	1,01 %	2,49 %	6,99 %
Locaux industriels	7,50 %	10,00 %	1,01 %	6,49 %	8,99 %
Logements	4,30 %	10,00 %	1,01 %	5,29 %	8,99 %
Mixtes	3,00 %	9,00 %	1,01 %	1,99 %	7,99 %

- Selon catégories de rendement constaté sur les catégories « Locaux Industriels » et « Bureaux non rénovés » sur Nîmes (source édition CALLON janvier 2016)

Département du Gard 06 - Commune de Pons-Saint-Espirit			
Typologie	Local Industriel	Bureaux non rénovés Nîmes	Bureaux non rénovés Marseille
Prix de vente/m²	449 €	210 €	610 €
Loyers/m²	42 €	24 €	41 €
Rendement estimatif en/m²/an	9,35 %	11,43 %	6,72 %

Le rendement estimatif résultant du rapport entre le prix de vente et le montant annuel de location ne peut être pris que comme ordre de grandeur. Il n'a pas les qualités de données statistiques.

3) Description de la ville

3.1 Situation géographique de la commune:

La commune :

Saint-Julien-de-Peyrolas est une commune française située dans le département du Gard, en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

Proche des grands axes routiers de la vallée du Rhône (moins de 10 km), Saint-Julien-de-Peyrolas est longé au nord par la rivière Ardèche, le sud s'adossant à des domaines forestiers partie terminale du massif cévenol.

Perché, à environ 90 m d'altitude, sur un piton rocheux, son « Peyrolas », ce petit village du haut Gard rhodanien conserve son aspect fortifié du xiii^e siècle. Il subsiste encore des remparts et deux tours d'angle intérieures.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

À moins de dix minutes des départements du Vaucluse, de l'Ardèche et de la Drôme, ce lieu offre la particularité de se situer aux confins de trois régions administratives différentes : Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.
Surplombant le village, un vaste calvaire érigé en 1894 se découpe dans le ciel et son belvédère offre un point de vue imprenable sur la vallée du Rhône, les gorges de l'Ardèche, les Alpes du Sud et le mont Ventoux.



SITUATION GÉOGRAPHIQUE



3.2 Situation socio-économique de la commune :

3.2.1 Sur la population :

Présentation comparative :

Population	Saint-Julien-de-Peyrolas	Gard (30)	Languedoc-Roussillon-Midi	France (1)	1/2	1/3	1/1

25

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT À Saint Julien de Peyrolas (Gard)

	Pyrénées (76)		
	1	2	3
Population en 2012	1 291	725 618	5 626 858
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2012	103	1,24	77,4
Superficie (en km ²)	12,5	5 852,80	72 723,60
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %	1,4	1	0,9
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %	0,4	0,3	0,2
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %	1	0,7	0,7
Nombre de ménages en 2012	523	317 173	2 529 007
Naissances domiciliées en 2014	18	8 216	62 580
Décès domiciliés en 2014	9	6 818	53 997

Source : Insee, INSEE et INSEE 2012 exploitations principales

Source : Insee, INSEE

Indicateur de couleur selon résultat

3 sur 11 en vert	1 sur 3
------------------	---------

Données détaillées sur la commune :

POP T1M - Population

	1968	1978	1982	1990	1999	2007	2012
Population	667	652	711	1 008	1 103	1 206	1 291
	53,2	52,0		86,8	88,0	96,2	103,0

Source : Insee, INSEE et INSEE 2000 exploitations principales, INSEE et INSEE 2 exploitations principales

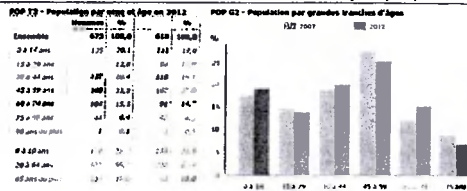
POP T1M - Indicateurs démographiques

	1968-1978	1978-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Taux de variation annuel moyen	0,3	-1,2	0,8		+1,1	+1,4
dont due au solde naturel	-1,7	-0,1	-0,9	-0,2	+0,1	-0,4
dont due au solde apparent des entrées sorties	0,2	-1,7	+1,5	+1,1	+1,1	+1,8
Taux de fécondité	17,0		10,0	9,0	7,8	11,3
Source	14,8	2	8,8	6,7	7,1	

Population par sexe et âge en 2012

Population par grande tranche d'âge

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Source : Insee, AN012 synthétique principale à Source : Insee, RP2006 et RP2012 synthétique principale

POPULATION				
	Saint-Julien-de-Peyrolas	Gard (30)	Saint-Julien-de-Peyrolas	Gard
1968	687	478 544	0,00%	0,00%
1975	682	488 571	-3,28%	3,33%
1982	711	630 470	0,05%	7,28%
1990	1 068	585 048	53,02%	18,28%
1999	1 103	623 125	1,38%	6,81%
2006-2007	1 208	684 306	6,34%	6,82%
2012	1 291	725 618	7,06%	6,04%

Entre 1968 et 1990 (22 ans)
la population sur la commune de ST-JULIEN-DE-PEYROLAS a été multipliée par 1,631.
Dans le même temps celle du GARD a été multipliée par 1,226.

Entre 1968 et 2012 (sur 44 ans)
la population sur la commune de ST-JULIEN-DE-PEYROLAS a été multipliée par 1,935.
Dans le même temps celle du GARD a été multipliée par 1,516.

3.3.2 : Statistiques concernant les revenus de la population de SAINT JULIEN DE PEYROLAS.

Présentation comparative :

Relevés	Saint-Julien-de-Peyrolas	Gard (30)	Languedoc-Roussillon (11) Pyrénées	France (1)
Nombre de ménages fiscaux en 2012	518	309 538	2 428 719	
Part des ménages fiscaux imposables en 2012, en %		56,4	58,8	
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros	18 250,00	18 020,00	18 887,60	18 000,00
				1,01 5,97

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Taux de pauvreté en 2012, en %	20	16,7				
--------------------------------	----	------	--	--	--	--

Source : DDFP, tiré de la revue des personnes physiques.

Indicateur de couleur selon résultat

--	--	--	--	--	--	--

Données détaillées sur la commune :

Ménages fiscaux de l'année 2012

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2012	2012
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	518
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	18 250
Part des ménages fiscaux imposés en % (1)	

Source : DDFP, tiré de la revue des personnes physiques

Revenus sur SAINT JULIEN DE PEYROLAS :
Médiane du revenu disponible par unité de consommation : 18 250 €
Cet élément nous permet de déterminer le montant théorique moyen consacré soit au remboursement d'un crédit, soit au paiement d'un loyer.
Ainsi, sur la base d'un taux d'effort de 33 %, le budget théorique et moyen dont dispose un ménage habitant sur cette commune s'établit à
18 250 € x 0,33 = 6 022,50 € /ansoit 501,87 € /mois

Dans le cadre d'un projet d'acquisition déterminons l'enveloppe de financement possible. Nous retenons une hypothèse de crédit amortissable à 3,50 % (avec assurance) sur 300 mois, il permet d'emprunter une somme de 100.075 € avec une mensualité de 501 €/mois ; sur 240 mois, le montant emprunté s'établit à 86.385 € avec une mensualité de 501 €/mois.

Ces éléments nous permettent d'avoir des ordres de grandeur sur les potentialités théoriques et moyennes des habitants de cette commune.

3.3.3 : Statistiques concernant l'activité économique de SAINT JULIEN DE PEYROLAS.

75

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

COMPTES 11 ENTREPRISES DE SERVICES AUX PARTICULIERS À SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS



COMPTES À SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS

Données 2014 (source : L'annuaire.com d'après l'Insee)



ENTREPRISES DE SERVICES AUX PARTICULIERS À SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS

Données 2014 (source : L'annuaire.com d'après l'Insee)



Commerces et services aux particuliers à SAINT JULIEN DE PEYROLAS			
Données 2014	Saint-Julien-de-	Données 2014	Saint-Julien-de-

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Commerces et services aux particuliers à SAINT JULIEN DE PEYROLAS

	Peyrolas		Peyrolas
Epiceries	0	Restaurants	2
Boulangeries	1	Postes de police	0
Boucheries, charcuteries	0	Gendarmeries	0
Librairies, papeteries, journaux	1	Agences du Trésor	0
Drugeries et quincailleries	0	Tribunaux	0
Banques	0	Agence Pôle Emploi	0
Bureaux de Poste	1	Pharmacies	0
Garages, réparation automobile	1	Médecins généralistes	1
Maisons	3	Chirurgiens- dentistes	0
Salons de coiffure	2		

3.3.4 : Données de cadrage sur la commune : Zonage d'administration Code39.cci

FISCALITE :

Revenu net des loyers Recense 2012

Nombre de loyers Recense : 770
 2012
 Loyers Recense (logement) : 85,27M€
 Epaves Recense (non imposables) : 44,11%
 Revenu annuel net imposable par foyer fiscal : 20 800 €
 Source : Fichier Recense 2012 - Fichier Foyers Fiscaux

Impôts 2014

Base d'imposition	Montant	Taux
Fonction TMI	21,00M€	0,27%
Fonction TMI	21,00M€	0,27%
Contributions Fonctionaires	21,00M€	2,50%
Impôts	21,00M€	2,50%

Source : Fichier Recense 2012 - Fichier Foyers Fiscaux

33

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

COMMERCES

Dépenses commerciales 2014

Nombre de ménages : 89	1 021 563 €
Alimentation	788 116 €
Prises plus à l'entretien	1 220 116 €
Équipement de la personne	1 246 832 €
Équipement de la maison	2 000 197 €
Automobile et cycles	1 081 098 €
Culture / Loisirs	612 266 €
Télécom, informatique	1 238 982 €
Santé et services	1 238 982 €
Sécurité	1 238 982 €
Source : INSEE - CCFRANCE	

Établissements de plus de 300 m²

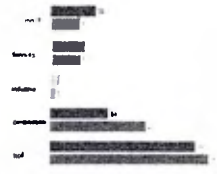
Nombre d'établissements en : de 300 m ² à :
Surface totale : 8 m ²
CCIR des Commerces et CCF de France - LAZARD

ACTIVITÉS

Répartition des établissements / Activités :
Nombre d'établissements : 37



Emplois salariés du secteur marchand :



4) Description du bien

4.1 Situation du bien dans la commune :

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrobas (Gard)



4.2 Désignation du bien :

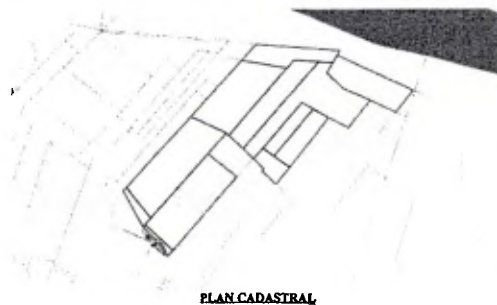
4.2.1/ Références cadastrales des terrains d'assiette :

— Cadastre :

Section	N°	Contenance
B	1480	4 493 m ²
B	349	11 130 m ²
B	884	270 m ²
B	1481	10 343 m ²
B	344	1 955 m ²
B	350	6 650 m ²
B	883	380 m ²
B	354	12 365 m ²
B	1349	6 753 m ²
B	347	3 665 m ²
B	353	990 m ²
B	348	2 555 m ²
B	1123	11 382 m ²
Total		72 931 m ²

Accès : par la R.D. 901 puis par le chemin de la Deveze

Nature : terrain de zone industrielle plat



S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



SUPERPOSITION PHOTO AÉRIENNE ET CADASTRE

4.2.2/ Renseignements d'urbanisme :

• Urbanisme :

Nous avons consulté le site internet du Syndicat Intercommunal d'Information Géographique (SIG) qui recense les informations relatives à 47 communes du Gard Rhodanien.

Nous y avons ainsi obtenu les fiches descriptives des différentes parcelles :

— Parcelle B344

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 1853 m²
 Contenance : 1853 m²
 Adresse OGFIP : GUARIGEL (803a)
 Balle : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Libellé	Libellé	Date	Réglement	% surf. parc.
A. Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	Vote (Réglement)	100

Servitude(s) d'utilité publique

Libellé	Libellé	Date	Réglement	% surf. parc.
EL	EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Vote (Réglement)	100
PT	PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Vote (Réglement)	100

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)

RISQUE ZI : Zone inondable 2012-12-21 Voir le règlement 100

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE 100

Parcelle B347

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 3655 m²
 Contenance : 3655 m²
 Adresse DGFP : GUARIDEL (B036)
 Bâtie : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Type	Vocation dominante	Date approbation	Règlement	% surf. par
A : Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	Voir le règlement	100

Servitude(s) d'utilité publique surfacique(s)

Libellé	Date approbation	Règlement	% surf. par
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir le règlement	100
PT PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)

RISQUE ZI : Zone inondable 2012-12-21 Voir le règlement 100

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE 100

Parcelle B348

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 2654 m²
 Contenance : 2655 m²
 Adresse DGFP : GUARIDEL (B036)
 Bâtie : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Type	Vocation dominante	Date approbation	Règlement	% surf. par
A : Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	Voir le règlement	100

Servitude(s) d'utilité publique surfacique(s)

35

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
EL	EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Zone réglementée	100					
PT	PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Zone réglementée	100					

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
RISQUE	ZI : Zone inondable	2012-12-21	Zone réglementée	100					

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE				100					
---------------	--	--	--	-----	--	--	--	--	--

— Parcelle B349

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 11239 m²
 Contenance : 11130 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
A	Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	100				

Servitude(s) d'utilité publique surfacique(s)

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
EL	EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Zone réglementée	100					
PT	PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Zone réglementée	100					

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
RISQUE	ZI : Zone inondable	2012-12-21	Zone réglementée	100					

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE				100					
---------------	--	--	--	-----	--	--	--	--	--

— Parcelle B350

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 6754 m²
 Contenance : 6680 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Type	Date d'approbation	Régime	Coef. de pondération	Coef. de réduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction	Coef. de majoration	Coef. de déduction
A	Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	100				

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Servitudes d'utilité publique surfaciques				
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.	
EL : Zone submersible	2012-12-21	SRP	100	
PT : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	SRP	100	

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)				
RISQUE	ZI : Zone inondable	2012-12-21	SRP	100

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE	100
---------------	-----

--- Parcelle B353

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 1001 m²
 Contenance : 990 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme				
A : Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	100

Servitudes d'utilité publique surfaciques				
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.	
PT : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	SRP	100	

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE	100
---------------	-----

--- Parcelle B354

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 12576 m²
 Contenance : 12166 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N

Zone(s) d'urbanisme					
Libellé	Type	Vocation dominante	Date de robotation	Règlement	% surf. parc.
A : Zone agricole	Agricole	Activités agricoles	2012-12-21	SRP	97

27

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

U1 : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales	Urbanité Activité	2012-12-21	Voir le règlement	3
--	-------------------	------------	-------------------	---

Servitudes d'utilité publique surface(s)

Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir le règlement	87
PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100

Information(s) d'urbanisme surface(s)

RISQUE	Z1 Zone inondable	2012-12-21	Voir le règlement	47
--------	-------------------	------------	-------------------	----

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE AROECHE	100
---------------	-----

— Parcelle B883

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 476 m²
 Contenance : 380 m²
 Adresse DGFAP : CAMP LONG (B013)
 Bâtiments : H
 Urbaine : H

Zone(s) d'urbanisme

Libellé	Type	Vocation dominante	Date approbation	Règlement	% surf. parc.
U1 : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales	Urbanité Activité		2012-12-21	Voir le règlement	100

Servitudes d'utilité publique surface(s)

Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE AROECHE	100
---------------	-----

Zone(s) d'assainissement collectif

Type	Commenç. / Date	Date approb.	Règlement	% surf. parc.
COLLECTIF	Zone en assainissement collectif à moyen terme (réseau à créer projeté)	2008-11-18	Voir le règlement	100

— Parcelle B884

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 226 m²

20

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Contenance : 276 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bâti : N
 Urbaine : N

Zonage d'urbanisme

Libellé	Type	Vocation dominante	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
U1 - Zone urbaine à vocation d'activités artisanales	Urbanisé	Activité	2012-12-21	Voir le règlement	100

Servitudes d'utilité publique superficielles

Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
PT - Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDECHE 100

Zonage d'assainissement collectif

Type	Commentaire	Date d'approb.	Règlement	% surf. parc.
COLLECTIF	Zone en assainissement collectif à moyen terme (réseau à créer prochain)	2008-11-15	Voir le règlement	100

Parcelle B1123

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 11427 m²
 Contenance : 11382 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bâti : O
 Urbaine : N

Zonage d'urbanisme

Libellé	Type	Vocation dominante	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
U1 - Zone urbaine à vocation d'activités artisanales	Urbanisé	Activité	2012-12-21	Voir le règlement	100

Servitudes d'utilité publique superficielles

Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
EL - EL2 - Zone submersible	2012-12-21	Voir le règlement	65
PT - Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100

Informations d'urbanisme superficielles

Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.
RISQUE Z1 - Zone inondable	2012-12-21	Voir le règlement	31

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

39

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

BASSE ARDÈCHE 100

Zone(s) d'assainissement collectif

Type	Commentaire	Date approb.	Règlement	Surf. par
COLLECTIF	Zone en assainissement collectif à moyen terme (réseau à créer projeté)	2008-11-18	Voir le règlement	100

— Parcelle B1349

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 6926 m²
 Contenance : 6753 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N
 Zone(s) d'urbanisme

A : Zone agricole Agricole Act/Més agricoles 2012-12-21 Voir le règlement 100

Servitude(s) d'utilité publique surfacique(s)

Libelle	Date approbation	Règlement	Surf. par
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir le règlement	81
PT PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir le règlement	100
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir le règlement	19

Information(s) d'urbanisme surfacique(s)

RSQUE ZI : Zone inondable 2012-12-21 Voir le règlement 108

ZNIEFF 1 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDÈCHE 2

ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

BASSE ARDÈCHE 100

— Parcelle B1480

Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)
 Surface Géographique : 4638 m²
 Contenance : 4483 m²
 Adresse DGFIP : CAMP LONG (8013)
 Bate : N
 Urbaine : N

60

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Zone(s) d'urbanisme						
Libellé	Type	Activités autorisées	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.	
A : Zone agricole						
Agriculture Activités agricoles 2012-12-21 Voir règlement 100						
Servitudes d'utilité publique surfaciques						
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.			
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir règlement	99			
PT PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir règlement	100			
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir règlement	1			
Prescription(s) d'urbanisme surfacique(s)						
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.			
EBC EBC : Espace boisé classé	2012-12-21	Voir règlement	0			
Information(s) d'urbanisme surfacique(s)						
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.			
RISQUE Z1 : Zone inondable	2012-12-21	Voir règlement	100			
ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique						
Nom						
BASSE ARDECHE 100						
Parcelle B1481						
Commune : SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (300273)						
Surface Géographique : 10407 m²						
Contenance : 10343 m²						
Adresse OGFIP : CAMP LONG (B613)						
Bâtis : N						
Urbains : N						
Zone(s) d'urbanisme						
Libellé	Type	Activités autorisées	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.	
A : Zone agricole						
Agriculture Activités agricoles 2012-12-21 Voir règlement 100						
Servitudes d'utilité publique surfaciques						
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.			
EL EL2 : Zone submersible	2012-12-21	Voir règlement	100			
PT PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	2012-12-21	Voir règlement	100			
Information(s) d'urbanisme surfacique(s)						
Libellé	Date d'approbation	Règlement	% surf. parc.			
RISQUE Z1 : Zone inondable	2012-12-21	Voir règlement	100			
ZNIEFF 2 - Zone(s) Naturelle(s) d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique						
Nom						
BASSE ARDECHE 100						

GA

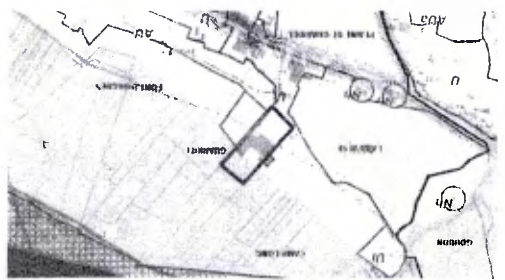
« Risques majeurs » :

- Difficulté des cultures est soumise à déclaration.
- Écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, vallées et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, fauchage, ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces crèches quelles que soient leurs dimensions sont interdits.
Rappels

Certains zones Uj sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque de feu de forêt (portés sur les plans de zonage par des rimes spécifiques). Les zones soumises aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.
Zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, hôtelière.

Certains secteurs agricoles sont soumis à un risque d'inondation ou à un risque majeur (reportés sur les plans de zonage par des rimes spécifiques). Les secteurs soumis aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres. En zone A, on autorise principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole. On distingue un secteur Aa, où pour des raisons de protection paysagère et des principales zones viticoles A.O.C., les constructions à usage agricole sont interdites.

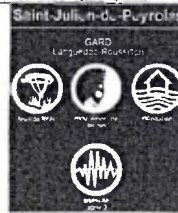


S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)
Il en ressort donc que les parcelles composant le terrain expertisé bénéficient d'un double classement. Certaines sont en zone A, d'autres en zone Uj du P.L.U. en vigueur sur la commune

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

La consultation en ligne en ligne du site PRIM.NET (prévention risques majeurs), nous renseigne sur les risques recensés sur la commune :

- Feu de forêt
- Inondation
- Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau
- Séisme - zone de sismicité : 3
- Mouvement de terrain



INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS
PRÉFECTURE DU GARD

Commune de SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application de l'article L.125-8 du code de l'environnement

La présente information, mentionnée au II de l'article R133-23 du code de l'environnement, constitue une annexe à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS.

Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

3 - Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)

La commune est soumise dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	OUI
	Approuvé par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	NON

PSS Arrêté approuvé le 27/03/59 - Incie à inondation

PPHA Confiance Rhône Arèche prescrite le 05/01/01 - Incie à inondation

Les documents (carte, plan) des PPRn approuvés n'ont pas été consultés et sur internet sont

- Carte de zonage réglementaire

- Rapport de présentation

4 - Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est soumise dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	NON
	Approuvé	NON

5 - Situation de la Commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est soumise dans une zone de sismicité Moyenne (1,5 m/s² en accélération « 1,6 ms² »)

43

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Poyrolas (Gard)

La consultation de la précédente cartographie disponible sur le site du Sig, fait état du classement :

- Des parcelles D n° 344, 347, 348, 349, 350, 1349, 1480 et 1481 à 100 % en zone inondable
- De la parcelle B n° 354 à 47 % en zone inondable
- De la parcelle B n° 1123 à 33 % en zone inondable
- Des parcelles D n° 353, 883 et 884 en zone blanche non inondable

4.2.1/ Description des biens :

° Situation

Le bien immobilier expertisé est situé dans la Zone Industrielle de la Devèze.

SURFACES ET DISPONIBILITÉS

Surface totale de la zone : 4,40 ha
Surface occupée : 4,40 ha
Surface non bâtie : 0,00 ha
Surface commercialisable : 0,00 ha

LOCALISATION ET ACCESSIBILITÉ

Distance à la RN ou voie rapide 2x2 voies la plus proche : D 6086 - Direction Pont-Saint-Esprit
Echangeur autoroutier A7 le plus proche : Sortie N°19 Bollène - 19,00 km
Echangeur autoroutier A9 le plus proche : Sortie N°22 - Roquemaure - 37,00 km

Distance à la gare SNCF la plus proche : Avignon Centre - 53,00 km
Distance à la gare TGV d'Avignon : 82,00 km
Distance à la gare TGV de Nîmes : 77,00 km

Distance à l'aéroport d'Avignon : 87,00 km
Distance à l'aéroport de Nîmes-Garons : 90,00 km

Existence d'une ligne de transports en commun : Edgard - Ligne B20

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

Eclairage public : Non
Panneaux signalétiques : Non
Plan de zone : Non
État de la voirie : Mauvaise
Type et qualité de l'accès : Pas de carrefour aménagé
Accès à l'eau : Oui
Accès à l'électricité : Oui
Accès au gaz : Non
Accès au réseau internet haut-débit : (NR)
Type d'assainissement : Collectif

SERVICES DE LA ZONE

Restaurant à 0,60 km
Hôtel à 1,00 km
Station-service à 4,00 km
Service de gardiennage : Non
Papeterie ou hôtel d'entreprises : Non

TISSU ÉCONOMIQUE

(Aucune entreprise n'est actuellement recensée sur cette zone d'activités)
Sources : CCI de Nîmes et d'Alès, CMA du Gard - 09/02/2016

(Aucun emploi n'est actuellement recensé sur cette zone d'activités)

66

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Sources : CCI de Nîmes et d'Alès, CMA du Gard - 09/02/2018

LISTE DES ENTREPRISES

Sources : CCI de Nîmes et d'Alès, CMA du Gard
09/02/2018



Vue aérienne de la Z.A. de la Devère



Vue lointaine d'un secteur de la Z.A. de la Devère

• **Les activités de FERCO DÉVELOPPEMENT**

La consultation du site Internet de la société FERCO DEVELOPPEMENT nous renseigne sur les activités qui étaient autrefois pratiquées par cette dernière sur le site de Saint Julien de Peyrolas.

La société semble spécialisée dans la production « d'une gamme de polyphénols naturels principalement extraits du raisin dédiés surtout aux applications alimentaires et à l'œnologie »

La société a acquis en 2002 un site de production de 2 500 m² basé à Saint Julien de Peyrolas dans le Gard, qui lui a permis de multiplier par 5 sa capacité de production de tanins, de polyphénols et de colorants naturels.

Partant de ces considérations, en tenant compte des affirmations de la société sur les activités qui étaient pratiquées sur le site, il semblerait que ces dernières, sous réserve de vérifications et d'analyses par un technicien ad'hoc, n'aient pas été de nature à engendrer une pollution des sols.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyroles (Gard)

Cependant, n'ayant pas eu à disposition des fonds nécessaires pour réaliser de telles analyses techniques, nous soupçonnerons néanmoins de fortes probabilités que le site soit affecté de pollutions industrielles.

• **Le tènement :**

Depuis le centre du village, après avoir circulé sur la RD141, on atteint la Route Départementale 901 qu'il faut emprunter la rue Ambroise Paré sur environ 400 mètres pour atteindre le Chemin de la Deveze qui sera alors situé à main gauche.



Le tènement présente une forme quasi rectangulaire, partagé comme nous l'avons vu plus haut entre une partie industrielle à usage de terrain d'assiette du bâtiment, et une autre en nature de bois où les parcelles, laissées à l'état sauvage, abritent une flore endémique.

• **Les parcelles en nature de bois et prairies naturelles:**

Il s'agit en l'espèce des parcelles :

Section	N°	Contenance
B	1410	4 493 m ²
B	349	11 120 m ²
B	1481	10 343 m ²
B	344	1 935 m ²
B	350	4 650 m ²
B	1349	6 753 m ²
B	347	3 665 m ²
B	348	2 555 m ²

Ces parcelles présentent une contenance totale de 47.544 m².

Lors de notre accord in-situ, il ne nous a pas été précisé quelles étaient exactement les parcelles en nature de bois faisant partie de la propriété FERCO. Nous avons tâché de photographier et d'appréhender celles-ci au regard des plans cadastraux, sous réserve donc de confirmation.

Ces parcelles sont situées en 2^{ème} ligne par rapport au cours d'eau « L'Ardèche » mais restent néanmoins concernées par un risque de submersion.

Ces parcelles non entretenues, en état de friche ou de bois, sont recouvertes d'herbes ou d'arbres de moyenne futaie.

46

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



— Situation et situation au regard du RPG 2012.

Nota : le Registre Parcellaire Graphique (RPG) recense les zones de culture déclarées par les exploitants en 2012.

Comme nous pouvons le constater sur l'extrait du RPG 2012, les parcelles en nature de bois, ne sont affectées à aucune zone de culture spécifique.
Lors de leur évaluation, nous les appréhenderons donc comme des terres de bois et prairies naturelles.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



- Subdivisions à l'échelle
- Parcelles
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales

Le terrain à usage industriel accueillant le local industriel :

Il est composé des parcelles :

Parcelle	N°	Contenance
II	114	270 m ²
II	113	380 m ²
II	114	12 365 m ²
II	113	990 m ²
II	113	11 382 m ²

Soit une contenance totale de : **25.387 m²**

Comme évoqué plus haut, après avoir emprunté un chemin carrossable (accidenté par endroits) sur environ 200 mètres, on arrive devant l'immeuble expertisé.

68

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolles (Gard)



L'accès y est limité par un portail métallique.



Une fois franchi celui-ci, une circulation recouverte de revêtement bitumineux permet de s'approcher du site.



Cette zone du tènement est close de panneaux rigides métalliques (pour partie fixés sur des murs bahuts maçonnés) ou de grillages sur piquets.
Ce terrain comprend également des plates-bandes recouvertes d'herbes et de végétaux diverses.

69

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Hors chemin d'accès, les parties de terrain dévolues aux circulations entre bâtiments sont recouvertes d'un revêtement vétuste majoritairement composé de terre et de graviers.



S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

• Le bâtiment de la SA FERCO DÉVELOPPEMENT :

Nous sommes en présence d'un local industriel avec pièces techniques, bureaux et espaces sociaux.



Le bâtiment est composé de plusieurs entités accolées et reliées entre elles pour présenter une forme schématique de « U ».



Les façades sont traitées en bardage métallique ou sont maçonnées et enduites

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Les couvertures des bâtiments sont assurées par des panneaux de bacs acier ou de tôles ondulées en fibre-ciment pouvant présenter des traces d'amiante.
Les toitures sont percées par endroit de lanternes.

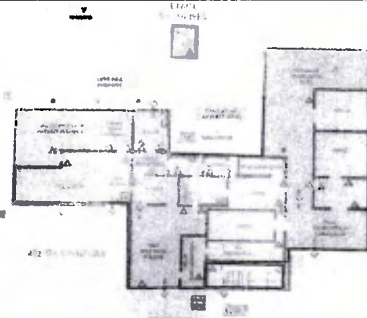


Cet immobilier d'entreprise comprend une partie administrative et une partie dédiée aux activités industrielles et de stockage.
On distinguera la partie industrielle de la partie administrative.

De manière à faciliter la compréhension de notre descriptif, nous désignerons de façon schématique sur les plans d'évacuation les différentes zones composant l'ensemble immobilier.

87

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Croquis schématique du rez-de-chaussée



Croquis schématique du 1^{er} étage

Légende des zonages illustrant les différentes zones mesurées et recensées dans le tableau des surfaces ci-dessous

-  partie à usage industriel
-  partie à usage administratif

— a) La partie administrative :

57

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Cette partie se distribue au rez-de-chaussée, et à l'étage pour sa plus grande partie.

L'accès principal au bâtiment s'effectue par l'intermédiaire d'une porte en bois en partie vitrée avec double battants qui ouvre d'ailleurs sur la partie du bâtiment dévolue à usage administratif.



On trouve au rez-de-chaussée un hall, circulation, un laboratoire, un bureau technique, une salle de réunion et une salle de repos.



57.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Les murs sont peints, voire en partie faïencé dans le laboratoire.
Les sols sont recouverts de carrelage.
Les plafonds sont recouverts de dalles de polystyrène et sont équipés de plafonniers.



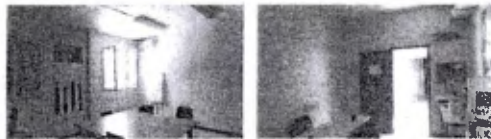
Les portes sont pourvues de menuiseries extérieures en bois équipées de vitrage simple et sécurisées de volets pliants en bois.



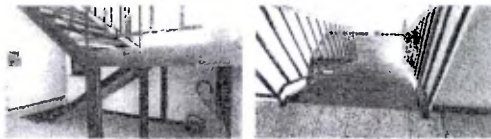
57

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Certaines pièces sont chauffées par des splits de climatisation réversible permettant également de rafraîchir l'air ambiant. D'autres sont simplement chauffées par de simples radiateurs électriques.



Depuis cette zone, un escalier en structure métallique équipé de marches en bois et d'un palier intermédiaire permet de rejoindre l'étage et les autres pièces administratives.



On parvient alors sur le niveau supérieur de la partie administrative qui accueille divers bureaux et laboratoires, ainsi qu'un espace sanitaire.



67

3 A PARCO ENVIRONMENT & Saint Julien de Poyennes (Grand)

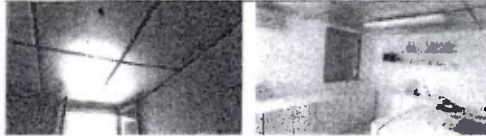


Les sols sont recouverts de carrelage.

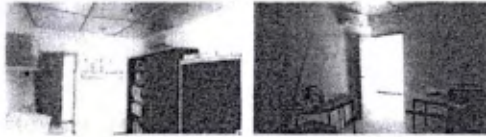


Les murs sont peints,
Les plafonds sont recouverts de dalles de faux plafond et sont équipés de plafonniers.

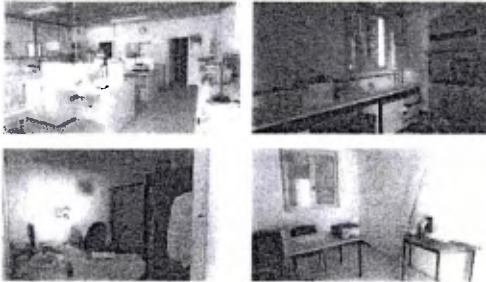
S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolles (Gard)



Certaines pièces sont chauffées et rafraîchies par des splits de climatisation réversible.



Cette zone est surtout dévolue aux activités des laborantins et des services administratifs, mais comporte néanmoins des pièces sanitaires et vestiaires pour le personnel de laboratoire.

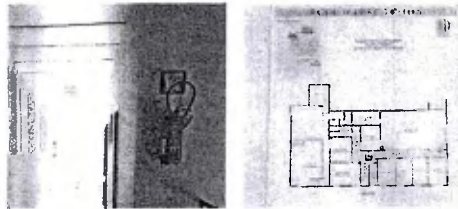


17

S.A. PERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



L'étage est sécurisé par des équipements permettant de lutter contre les incendies.



— b) La partie industrielle :

Cette partie se distribue presque quasi exclusivement au rez-de-chaussée (complété de quelques mezzanines), mais comporte toutefois des sanitaires réservés à l'étage.

Nous décrivons ci-dessous de façon succincte, l'une des principales zones composant la partie industrielle du bâtiment.

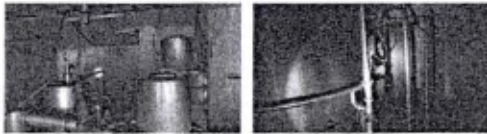
L'espace « tour d'atomisation » permettant la déshydratation des liquides, et le hall stockage poudre :



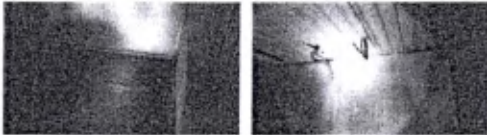
S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)



Cet espace comporte une mezzanine à laquelle on accède par un escalier métallique, conduisant sur une plate-forme elle aussi en métal.



- Les sols sont bruts ou carrelés ;
- Les murs sont peints ou habillés ;
- Les plafonds sont habillés de plaques de bacs acier ;



Le reste de l'espace industriel se développe au rez-de-chaussée et comprend notamment, un hall de réception emballages, un stockage des emballages vides, des frigos, un hall de stockage des matières premières, des ateliers, une cuverie et salle de pasteurisation, et diverses pièces techniques.

fo

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Penrials (Gard)





c) Les surfaces :

Nous rappellerons à présent la façon dont nous avons appréhendé les lieux :



Croquis schématique du rez-de-chaussée

Légende des zonages illustrant les différentes zones mesurées et recensées dans le tableau des surfaces

-  partie à usage industriel
-  partie à usage administratif

61



Croquis schématique du 1^{er} étage

Zone	Surface	Coefficient	Surface pondérée
Partie à usage administratif (BUREAUX et LABORATOIRES)			
<i>Rez-de-chaussée</i>			
Hall	25,31 m ²	1,00	25,31 m ²
Couloir	21,22 m ²	1,00	21,22 m ²
Laboratoire	13,20 m ²	1,00	13,20 m ²
Bureau technique	12,15 m ²	1,00	12,15 m ²
Réunion	23,61 m ²	1,00	23,61 m ²
Repas	13,68 m ²	1,00	13,68 m ²
<i>1^{er} étage</i>			
Couloir zone 1	22,63 m ²	0,80	18,10 m ²
Couloir zone 2	6,53 m ²	0,80	5,22 m ²
Bureau 1	11,88 m ²	0,80	9,50 m ²
Bureau 2	11,93 m ²	0,80	9,54 m ²
Bureau 3	11,86 m ²	0,80	9,49 m ²
Bureau 4	11,69 m ²	0,80	9,35 m ²
Laboratoire application	19,32 m ²	0,80	15,46 m ²
Laboratoire microbiologie	15,82 m ²	0,80	12,66 m ²
WC bureau 1	1,47 m ²	0,80	1,18 m ²
WC bureau 2	1,52 m ²	0,80	1,22 m ²
Vestiaire Labo	3,86 m ²	0,80	3,09 m ²
Laboratoire	68,80 m ²	0,80	55,04 m ²
Bureau Laboratoire	12,44 m ²	0,80	9,95 m ²
Stockage laboratoire	10,16 m ²	0,80	8,13 m ²
TOTAL	319,08 m²		277,10 m²

67

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Zone	Surface	Coefficient	Surface pondérée
Partie à usage industriel			
Rez-de-chaussée			
Tour d'atomisation - salle 1	96,80 m ²	1,00	96,80 m ²
Tour d'atomisation - salle 2	83,42 m ²	1,00	83,42 m ²
Passage	6,40 m ²	1,00	6,40 m ²
Stockage consommable	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
Mezzanine 1	33,15 m ²	0,50	16,58 m ²
Local	10,23 m ²	0,50	5,12 m ²
Mezzanine 2	33,15 m ²	0,50	16,58 m ²
Hall de réception emballage	239,18 m ²	1,00	239,18 m ²
Pièce	102,94 m ²	1,00	102,94 m ²
Frigo 1	151,00 m ²	1,00	151,00 m ²
Frigo 2	132,69 m ²	1,00	132,69 m ²
Stockage emballages vides	194,40 m ²	1,00	194,40 m ²
Accès	277,91 m ²	1,00	277,91 m ²
Cuvette	126,31 m ²	1,00	126,31 m ²
Pastourisation	53,59 m ²	1,00	53,59 m ²
Chaufferie	34,38 m ²	1,00	34,38 m ²
Centrif.	93,50 m ²	1,00	93,50 m ²
Armoire	28,58 m ²	1,00	28,58 m ²
Salle technique	44,93 m ²	1,00	44,93 m ²
Atelier 1	95,10 m ²	1,00	95,10 m ²
Atelier 2 (sortie)	84,56 m ²	1,00	84,56 m ²
Mezzanine (acier 2)	83,20 m ²	0,50	41,60 m ²
Extraction	236,00 m ²	1,00	236,00 m ²
Mezzanine extraction	57,40 m ²	0,50	28,70 m ²
Hall stockage poudre	320,00 m ²	1,00	320,00 m ²
Mezzanine hall stockage poudre	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²
Local technique	13,62 m ²	1,00	13,62 m ²
Hall stockage matières premières	189,52 m ²	1,00	189,52 m ²
Etage			
Vestiaire Usine	5,81 m ²	0,80	4,65 m ²
TOTAL	2 885,27 m²		2 750,54 m²

4.3 Facteurs d'influence

Facteurs d'influence	
Facteurs - Environnement conjoncturel	Facteurs - et des taux d'intérêt
Taux d'intérêt historiquement bas, Prix du pétrole très faible Faiblesse de l'Euro	Conjoncture économique morose ; Tendance baissière des prix ; Progression du chômage ; Diminution du nombre d'actes de vente ; Liquidation de nombreuses entreprises.
Marché local de l'immobilier	
Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs de population ; La région constitue une zone industrielle majeure avec Bagnols Marcoule pour le nucléaire et le port de l'Ardoise	L'activité économique et son évolution.
Bien expertisé	
En partie dans la ZA de la Devèze	Localité excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule, l'Ardoise ; Locaux d'une superficie importante ; Ne se situe pas en bordure d'une route l'impact est à deux niveaux : - Accessibilité compliquée pour des camions poids-lourd ; - L'absence d'attractivité commerciale Ancienneté des constructions ; Fortes probabilités : - De présence d'amiante (toitures, canalisation) ; - D'une pollution industrielle.

5) L'évaluation du bien

5.1 Évaluation par la capitalisation du revenu théorique (INCOME APPROACH)

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.
Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

A/ Détermination du loyer théorique:

Nos recherches nous ont permis de recenser d'autres statistiques de prix de marché qui ont notamment été enregistrées par les Éditions CALLON dans leur ouvrage de 2016.
Les Éditions CALLON publient chaque année un recueil faisant écho de la « CMC Annuelle des Valeurs Vénale Immobilières et Foncières ». L'année 2016 a vu la parution de la dernière publication.

Cet ouvrage propose une synthèse raisonnée d'informations très diverses : ventes ou mutations de gré à gré, études locales, décisions judiciaires, offres de prix proposées par des Agences

61

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

Immobilières, ou des annonces spécialisées, informations en provenance des Notaires, des Promoteurs Immobiliers, des Experts, ou plus généralement, des professionnels de l'Immobilier et de la Banque.

Les prix retenus par cet ouvrage pour des locations sont les suivants :

DEPARTEMENT VILLE	LOCAL INDUSTRIEL LOCATION	BUREAU NON REVOUE LOCATION
10. GARD Pont-Saint-Esprit	42 €/HT/m ² /an	Mini : 24 €/HT/m ² /an Maxi : 41 €/HT/m ² /an

Source : Editions CALLON 2016

Au regard des statistiques réalisées par les Editions CALLON sur le secteur, et des moyennes de valeurs locatives recensées par les professionnels de l'immobilier local, compte tenu de la situation de l'immeuble expertisé, de son état d'entretien, et en l'état de ses caractéristiques intrinsèques, nous suggérons de retenir les prix de loyers suivants :

- 1/ pour la zone Bureaux : la valeur minimale, à savoir 24 €/m²/an/HT et HC
- 2/ pour la zone à usage de local industriel : 42 €/m²/an/HT et HC

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :

- > - 20 % pour la situation hors de Pont-Saint-Esprit, dans une localité excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise, et à l'écart de la bordure de route (=0,80);
- > - 20 % pour l'ancienneté des constructions, la grandeur des locaux difficilement divisibles (=0,80);
- > - 40 % pour les fortes probabilités de présence d'amiante et d'une pollution industrielle (=0,60);

Soit un coefficient correcteur de : $0,80 \times 0,80 \times 0,60 = 0,38$

Il en ressort le tableau récapitulatif suivant :

Zone/Usage	Prix de loyer théorique retenu	Coefficient correcteur	Prix de loyer corrigé	Surface pondérée	Valeur locative annuelle
Zone Bureaux	24,00 €/m ² pondéré/an	0,38	9,12 €/m ² pondéré/an	277,10 m ²	2 527,15 €/an
Zone Local Industriel	42,00 €/m ² pondéré/an	0,38	15,96 €/m ² pondéré/an	2750,54 m ²	43 898,62 €/an
TOTAL DU REVENU LOCATIF THEORIQUE					46 425,77 €/an

R/ Scoring de détermination du taux de capitalisation :

Qualité du bien	Partie Basecône	Base du scoring : Locaux d'activité		
		Emplacement	Qualité	Ind. A
TB	Taux OAT 10 ans	1,5	2,25	3
B	Taux OAT 10 ans	1,75	2,5	3,25
MOYEN	Taux OAT 10 ans	2	2,8	3,5
MAUVAIS	Taux OAT 10 ans	2,25	3,15	4
T MAUVAIS	Taux OAT 10 ans	2,5	3	4,25

65

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

On divise le revenu annuel par un taux de capitalisation, évalué en fonction de critères qualitatifs et environnementaux :

Taux du TEC 10 ans au 2 mai 2016 :	0,57%
Taux d'emplacement :	2,50%
Taux de qualité :	2,75%
Taux de marché :	4,25%
Taux de vacance :	2,00%
Soit un taux de capitalisation de :	12,07%

Nous suggérons de retenir un taux de capitalisation de 12,07 %, en tenant compte de l'indice OAT 10 ans au 2 mai 2016 à 0,57 %, la prime de risque induite s'élève à 11,50 %. Celle-ci intègre les facteurs d'influence précédemment évoqués ainsi que la difficulté de réaliser une plus-value dans l'état actuel.

C) Valorisation :

Il en ressort le tableau ci-dessous :

	Valeur locative annuelle		Taux de capitalisation retenu		Valeur vénale théorique
FERCO DEVELOPPEMENT					
Site de Saint-Julien-de-Peyrolas	46 425,77 €/an	+	12,07%	=	384 637,70 €

VALEUR DE L'ENSEMBLE PAR LA METHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU THEORIQUE = 384 637,70 €

5.2 Évaluation par comparaison statistique (Éditions CALLON 2016)

Nos recherches nous ont permis de recenser d'autres statistiques de prix de marché qui ont notamment été enregistrées par les Éditions CALLON dans leur ouvrage de 2016.

Les Éditions CALLON publient chaque année un recueil faisant écho de la « Cote Annuelle des Valeurs Vénales Immobilières et Foncières ». L'année 2016 a vu la parution de la dernière publication.

Cet ouvrage propose une synthèse raisonnée d'informations très diverses : ventes ou mutations de gré à gré, études locales, décisions judiciaires, offres de prix proposées par des Agences Immobilières, ou des annonces spécialisées, informations en provenance des Notaires, des Promoteurs Immobilières, des Experts, ou plus généralement, des professionnels de l'Immobilier et de la Banque.

Cette observation méthodique permet de déterminer la valeur vénale d'un bien, c'est-à-dire la plus forte probabilité de prix auquel il se vendrait, à une date précise, et dans des conditions normales d'offre ou de demande.

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

1°) Concernant le terrain d'assiette des constructions :
 Les prix retenus par cet ouvrage pour des ventes de terrains industriels, sur la commune de Bagnols-sur-Cèze (30) s'élevaient à : 17 €/m²
 Remarque : la proximité site expertisé avec la commune de Bagnols-sur-Cèze (à moins de 20 km) nous conduit à orienter notre réflexion sur les références de prix de cette commune, en l'absence de référence sur la commune même de l'objet des présentes.

DEPARTEMENT	TERRAINS INDUSTRIELS
VILLE	VENTE
30. GARD	17 €/m ²
Bagnols-sur-Cèze	

Source : Editions CALLON 2016

2°) Concernant les parcelles en nature de bois et de prairie :
 — Les prix retenus par cet ouvrage pour des ventes de prairies naturelles libres, dans la région agricole de la Vallée du Rhône ardéchoise (07) oscillent entre :

DEPARTEMENT	PRAIRIES LIBRES - PRAIRIES NATURELLES	
RÉGION AGRICOLE	ÉVALUÉE	ÉVALUÉE
07. ARDÈCHE	2 580 €/ha	10 610 €/ha
Vallée du Rhône		

Source : Editions CALLON 2016

Remarque 1 : la proximité site expertisé avec ce département limitrophe nous conduit à orienter notre réflexion sur les références de prix de cette région agricole, en l'absence de référence sur la commune même de l'objet des présentes.

— Les prix recensés par le Ministère de l'Agriculture au travers du portail AGRESTE (statistique, évaluation et prospective agricole), pour l'Ardèche et sa région agricole élargie sous l'appellation « Bas Vivarais - Coiron - Vallée du Rhône » oscillent entre :

DEPARTEMENT	PRAIRIES LIBRES DE PLUS DE 70 ANS	
RÉGION AGRICOLE	ÉVALUÉE	ÉVALUÉE
07. ARDÈCHE	1 900 €/ha	26 370 €/ha
Bas Vivarais - Coiron - Vallée du Rhône		

Source : AGRESTE 2015/2014

— En l'état des caractéristiques des parcelles, nous retiendrons la moyenne des fourchettes basses de ces 2 sources de références de prix, mais que nous pondérerons par la suite.
 Soit un prix unitaire retenu pour un prix unitaire avant correction de :

$$\frac{2580 \text{ €} + 1900 \text{ €}}{2} = 2\ 240 \text{ €/ha}$$

3°) Concernant les bâtiments :
 Les prix retenus par cet ouvrage pour des ventes de locaux industriels et de bureaux, sur la commune de Pont-Saint-Esprit (30) s'élevaient à :
 Remarque : la proximité site expertisé avec la commune de Pont-Saint-Esprit (à moins de 10 km) nous conduit à orienter notre réflexion sur les références de prix de cette commune, en l'absence de référence sur la commune même de l'objet des présentes.

67

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyroles (Gard)

DEPARTEMENT	LOCAL INDUSTRIEL	BUREAU NON BUREAU VESTI
VILLE		
30. GARD	449 €/m ²	Mini : 210 €/m ² Maxi : 610 €/m ²
Pont-Saint-Esprit		

Source : Editions CALLON 2016
 Au regard des statistiques réalisées par les Editions CALLON sur le secteur, compte tenu de la situation de l'immeuble expertisé, de son état d'entretien, et en l'état de ses caractéristiques intrinsèques, nous suggérons de retenir (avant correction) :
 - Pour la zone industrielle : un prix d'acquisition de : 449 €/m²
 - Pour la zone administrative (bureaux, laboratoires, etc...) : un prix d'acquisition minimal de : 210 €/m²

a) la partie industrielle

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :
 > - 25 % pour la situation excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise (=0,75);
 > - 15 % pour l'emplacement à l'écart de la bordure de route (=0,85);
 > - 40 % pour la vétusté, (=0,60)
 > - 15 % pour la grandeur des locaux difficilement divisibles (=0,85);
 > - 20 % pour les fortes probabilités de présence d'amiante (=0,80)
 Soit un coefficient correcteur de : 0,75 x 0,85 x 0,60 x 0,85 x 0,80 = 0,26

b) la partie administrative

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :
 > - 25 % pour la situation excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise (=0,75);
 > - 15 % pour l'emplacement à l'écart de la bordure de route, (=0,85)
 > - 10 % pour la grandeur des locaux difficilement divisibles (=0,90);
 > - 20 % pour la vétusté (=0,80)
 Soit un coefficient correcteur de : 0,75 x 0,85 x 0,90 x 0,80 = 0,46

Il en ressort le tableau récapitulatif suivant :

FERCO DEVELOPPEMENT	Prix moyen de marché retenu	Coefficient correcteur	Prix moyen de marché corrigé	Surface pondérée des zones	Valeur en décaeuro
Partie à usage industriel	449,00 €/m ²	0,26	116,74 €/m ²	2 750,34 m ²	321 098,04 €
Partie à usage administratif	210,00 €/m ²	0,46	96,60 €/m ²	277,10 m ²	26 767,86 €
VALEUR TOTALE =					347 865,90 €

Cette valeur ne se suffit que si les parcelles accueillant le local d'activités sont de faibles importances. Ainsi les pratiques expertales recommandent de valoriser le terrain séparément. Les analyses des prix de vente (dans le recueil CALLON 2016) des terrains à usage industriel sur Bagnols-sur-Cèze font ressortir un prix de 17 €/m², qu'il conviendra de corriger pour tenir compte de l'encombrement de la parcelle.

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :
 > - 25 % pour la situation excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise (=0,75);
 > - 25 % pour l'éloignement d'une route principal, (=0,75)
 > - 20 % pour couvrir les risques d'une pollution industrielle (=0,80)
 > - 25 % pour parcelle encochée (=0,75)

68

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

- > - 15 % pour terrain de grande superficie (=0,85)
- > - 15 % pour terrain en partie classé en zone inondable (=0,85)
- Soit un coefficient correcteur de : $0,75 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,75 \times 0,85 \times 0,85 = 0,24$

En l'espèce nous appliquerons, une décade par rapport au prix de :
 $17 \text{ €/m}^2 \times 0,24 = 4,08 \text{ €/m}^2$

Ferme d'assiette de la construction	Surface	Encadrement	Coefficient	Surface pondérée	Prix/m²	Valeur brute de parcelle
B354	270 m²	0,00%	1,00	270,00 m²	4,08 €/m²	1 101,60 €
B353	382 m²	0,00%	1,00	380,00 m²	4,08 €/m²	1 550,40 €
B354	12163 m²	5,00%	0,93	11 746,75 m²	4,08 €/m²	47 926,74 €
B353	990 m²	0,00%	1,00	990,00 m²	4,08 €/m²	4 039,20 €
B1123	11382 m²	25,00%	0,75	8 536,50 m²	4,08 €/m²	34 828,92 €
TOTAL =						89 446,86 €

Au terrain d'assiette valorisé précédemment, il convient de rajouter la valeur représentée par les autres parcelles du bien en nature de bois :

Les Éditions CALLON dans leurs statistiques 2016 et le site AGRESTE dans ses études 2013-2014, font état du prix de vente des prairies naturelles, des terres et prés libres, dans la région agricole "Vallée du Rhône" du département de l'Ariège (07). Nous nous baserons donc sur le prix moyen indiqué pour un prix unitaire de :

2 240 €/ha de terrain soit 0,22 €/m² de terrain

En l'espèce nous appliquerons, compte tenu des caractéristiques du bien (présence de bois et haies, terrain classé à 100 % en zone inondable) et de sa situation géographique par rapport aux références, une décade globale par rapport au prix moyen de 40 % soit encore, un prix moyen du foncier amodié à 0,16 €/m²

Parcelle	Surface	Prix/m²	Valeur brute
B348B	4493 m²	0,16 €/m²	718,88 €
B349	11130 m²	0,16 €/m²	1 780,80 €
B3481	10243 m²	0,16 €/m²	1 638,88 €
B344	1933 m²	0,16 €/m²	313,28 €
B346	6638 m²	0,16 €/m²	1 062,08 €
B349	6733 m²	0,16 €/m²	1 077,28 €
B347	3643 m²	0,16 €/m²	582,88 €
B348	2353 m²	0,16 €/m²	376,48 €
TOTAL =			7 607,84 €

Il en ressort donc une valeur vénale de :

le bien d'assiette	347 863,90 €
+	
Correction par rapport au terrain d'assiette	89 446,86 €
+	
Valeur des parcelles en nature de bois	7 607,84 €
+	
VALEUR VENALE TOTALE	444 919,80 €

**VALEUR DU BIEN IMMOBILIER PAR LA MÉTHODE
 PAR COMPARAISON STATISTIQUE
 (ÉDITIONS CALLON 2016)**
 =
444 919,80 €

69

5.3 Évaluation par la méthode sol + construction

Nous nous appuyons sur les prix de foncier calculés dans la précédente méthode.

Nous déterminerons par ailleurs la valeur à neuf des bâtiments en basant nos calculs sur des valeurs moyennes actualisées de coûts de construction.

Surfaces prises en considération

Nous utiliserons en l'espèce les surfaces non pondérées listées dans les précédents chapitres, à savoir :

Zone	Surface
Partie à usage administratif (BUREAUX et LABORATOIRES)	
TOTAL	319,08 m²

Zone	Surface
Partie à usage industriel	
TOTAL	2 085,27 m²

Détermination des coûts de construction

Les coûts de construction moyens des différents corps de bâtiment édifiés sur la propriété considérée, sont basés sur les statistiques nationales au m² de plancher TTC retranscrites dans l'ouvrage 2016 des Éditions CALLON, pour des valeurs de :

Région	BÂTIMENT INDUSTRIEL		COMMERCE/BUREAUX	
	Coût/m ² Industriel	Coût/m ² Ateliers	Coût/m ² Bureaux	Coût/m ² Commerce
30. GARD	1 298 €/m ²	760 €/m ²	1 172 €/m ²	1 842 €/m ²

Source : Éditions CALLON 2016

Détermination de la vétusté :

À partir d'un « vénotomètre », des durées de vie des différents postes et des pathologies éventuellement relevées, la vétusté du bâtiment est ainsi calculée.

À défaut de précision sur la date exacte de construction des bâtiments, nous estimerons ces derniers datent d'il y a environ une quarantaine d'années.

Nota : la vétusté globale moyenne maximum sera plafonnée à 70 % pour prise en compte de la valeur d'usage.

Coefficients correcteurs retenus :

Il conviendra en l'espèce de corriger les valeurs intrinsèques des deux parties du bâtiment par les coefficients de pondération suivants :

70

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrotas (Gard)

a) la partie industrielle

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :

- > - 25 % pour la situation excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise (=0,75);
- > - 15 % pour l'emplacement à l'écart de la bordure de route (=0,85);
- > - 15 % pour la grandeur des locaux difficilement divisibles (=0,85);
- > - 20 % pour les fortes probabilités de présence d'amiante ; (=0,80);

Soit un coefficient correcteur de : $0,75 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,80 = 0,43$

b) la partie administration

Sur le prix moyen par m² retenu, il convient d'apporter les pondérations suivantes :

- > - 25 % pour la situation excentrée des zones d'activité de Bagnols-sur-Cèze, Marcoule et l'Ardoise (=0,75);
- > - 15 % pour l'emplacement à l'écart de la bordure de route, (=0,85);
- > - 10 % pour la grandeur des locaux difficilement divisibles (=0,90);

Soit un coefficient correcteur de : $0,75 \times 0,85 \times 0,90 = 0,57$

Parmi de ces considérations, il en ressort la valorisation suivante :

A. Valeur du terrain					
Nous nous reporterons en l'espèce aux valeurs de terrain déterminées dans la méthode précédente, à savoir :					
	Terrain d'assiette	+	Valeur des parcelles en nature de bois	=	Valeur tot de terrain
	89 446,86 €		7 607,04 €		97 053,90
B. Valeur des constructions vétusté déduite					
<i>B1/ La partie industrielle</i>					
	2885,27 m ²	x	Coût moyen reconstructions 760,00 €/m ²	=	2 192 805,20 €
Dépréciation immédiate					
	Valeur moyenne estimée		15,00%		1 863 884,47 €
	Durée moyenne de vie	Répartition en % x	Vétusté en %	% Résiduel	
	VRD 50 ans	20,00%	70,00%	10,00%	
	Gros œuvre 50 ans	70,00%	70,00%	49,00%	=
	Second œuvre 20 ans	10,00%	70,00%	7,00%	
Vétusté globale moyenne maximum 70% pour prise en compte de la valeur d'usage					
			Σ =	Valeur globale	
				70,00%	
				x	559 165,33 €
				x	
	Coefficient correcteur retenu (voir explications au début de la méthode)		0,43		
				=	→ 240 441,09

71

S.A. FERCO DÉVELOPPEMENT à Saint Julien de Peyrolas (Gard)

B2/ La partie administrative			
319,08 m ²	x	1842,00 €/m ²	= 587 745,36 €
Dépréciation immédiate			
Valeur moyenne estimée		15,00%	499 583,56 €
Vétusté globale moyenne maximum : 70% pour prise en compte de la valeur d'usage			
			70,00%
			= 149 875,07 €
			+ 0,57
Coefficient correcteur retenu (voir explications au début de la méthode)			
			= 85 428,79
VALEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE SELON LA METHODE SOL + CONSTRUCTIONS = 422 923,78 €			

**VALEUR DE L'ENSEMBLE PAR LA METHODE
« SOL + CONSTRUCTIONS »
= 422 923,78 €**

6) Synthèse des méthodes et valeur retenue

La valeur vénale de l'ensemble immobilier sera égale à la moyenne pondérée des différentes méthodes

Méthodes	Valeurs obtenues	Coefficient	Valeurs pondérées
Méthode par comparaison statistique (Editions CALLON)	444 919,80 €	1	444 919,80 €
Méthode sol + construction	422 923,78 €	1	422 923,78 €
Méthode par capitalisation de la valeur locative	384 137,71 €	1	384 137,70 €
TOTAUX		1	

2

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 14/06/2018
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1802521469

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 030				Commune : 273 SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	0344			GUARIDEL	0ha19a55ca					
B	0347			GUARIDEL	0ha36a65ca					
B	0348			GUARIDEL	0ha25a55ca					
B	0349			CAMP LONG	1ha11a30ca					
B	0350			CAMP LONG	0ha66a50ca					
B	0353			CAMP LONG	0ha09a90ca					
B	0354			CAMP LONG	1ha23a65ca					
B	0883			CAMP LONG	0ha03a80ca					
B	0884			CAMP LONG	0ha02a70ca					
B	1122			CAMP LONG	0ha30a26ca					
B	1123			CHE DE LA DEVESE	1ha13a82ca					
B	1349			CAMP LONG	0ha67a53ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

SF1802521469

DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 273			SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	1480			CAMP LONG	0ha44a93ca					
B	1481			CAMP LONG	1ha03a43ca					

74

75

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	273 SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS	TRES	020	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						NUMERO COMMUNAL	+00057																			
Propriétaire		PBCRVII		SA FERCO DEVELOPPEMENT																														
PROPRIÉTÉS BÂTIES											ÉVALUATION DU LOCAL																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					ÉVALUATION 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									
04	B	1123		5276	CHIE DE LA DEVESE	0034	01	01	00	01001	0122702 Y		A	T	U		10542								E									
04	B	1123		5276	CHIE DE LA DEVESE	0034	02	01	00	01001	0190122 E		E	B	UE		70549								E									
R EXO											0 EUR						R EXO						0 EUR											
REV IMPOSABLE COM											81226 EUR						COM						DEP						81226 EUR					
R IMP											81226 EUR						R IMP						81226 EUR											

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						ÉVALUATION															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	
04	B	344		GUARIDEL	B038			1 273A		T	01		19 55	15,47		A TA		15,47	100			
																C TA		3,09	20			
																GC TA		3,09	20			
04	B	347		GUARIDEL	B038			1 273A		T	01		36 65	29,01		A TA		29,01	100			
																C TA		5,8	20			
																GC TA		5,8	20			
04	B	348		GUARIDEL	B038			1 273A		T	01		25 55	20,22		A TA		20,22	100			
																C TA		4,04	20			
																GC TA		4,04	20			
04	B	349		CAMP LONG	B013			1 273A		T	01		1 11 30	88,06		A TA		88,06	100			
																C TA		17,61	20			
																GC TA		17,61	20			
04	B	350		CAMP LONG	B013			1 273A		T	05	ASPER	66 50	105,25		A TA		105,25	100			
																C TA		21,05	20			
																GC TA		21,05	20			
04	B	353		CAMP LONG	B013			1 273A		L	02		9 90	0,09		A TA		0,09	100			
																C TA		0,02	20			
																GC TA		0,02	20			
04	B	354		CAMP LONG	B013			1 273A		T	02		1 23 65	83,19		A TA		83,19	100			

76

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL											
2017		30 0		273 SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS		020				+00057											
SA FERCO DEVELOPPEMENT																					
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
04	B	883		CAMP LONG	B013	0352		1 273A			L	02	3 80	0,02	C TA			16,64	20		
															GC TA			16,64	20		
															A TA			0,02	100		
															C TA			0	20		
04	B	884		CAMP LONG	B013	0352		1 273A			L	02	2 70	0,02	GC TA			0	20		
															A TA			0,02	100		
															C TA			0	20		
14	B	1122		CAMP LONG	B013	0351		1 273A			T	04	30 26	5,99	GC TA			0	20		
															A TA			5,99	100		
															C TA			1,2	20		
04	B	1123		CAMP LONG	B013	0351	I	273A			J	T 02	1 13 82 1 08 82	73,2	GC TA			1,2	20		
															A TA			73,2	100		
															C TA			14,64	20		
															GC TA			14,64	20		
04	B	1349		CAMP LONG	B013	0367		1 273A			K	S T 03	5 00 67 53	29,37	A TA			29,37	100		
															C TA			5,87	20		
															GC TA			5,87	20		
04	B	1480		CAMP LONG	B013	0366	I	273A			T	05	44 93	71,12	A TA			71,12	100		
															C TA			14,22	20		
															GC TA			14,22	20		
04	B	1481		CAMP LONG	B013	0365	I	273A			T	02	1 03 43	69,58	A TA			69,58	100		
															C TA			13,92	20		
															GC TA			13,92	20		
R EXO					119 EUR					R EXO					591 EUR						
HA A CA					REV IMPOSABLE					591 EUR					COM						
TAXE AD																					
R IMP					472 EUR					R IMP					0 EUR						
MAJ TC															0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS

Section : B

Feuille(s) : 000 B 01

Echelle d'origine : 1/2500

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 14/06/2018

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'

77





1825600

1825800

3234000

l'Ardeche

1348

1479

1480

1481

350

349

1349

1310

348

347

346

1502

326

1122

344

327

317

GUARIDEL

343

+

325

1576

342

341

1501

328

FONT-D'ORGUES

78

1825600

1825800

3231000

318



**Conseil
National
des Barreaux**

**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.

Cabinet REINHARD DELR12
Avocats

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

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 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 revêtue 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 – Purge 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.

Cabinet REINHARD DELRAFF
Avocats

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

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.

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **un seul lot** sur la mise à prix de **250 000,00 €** outre les charges, avec possibilité de baisse à l'audience du quart puis du tiers en cas de carence d'acquéreur

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

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 11 Juillet 2018

La SCPA rd avocats & associés, Avocats à NIMES