



rd avocats  
& associés

**DOSS.170542**

## **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 QUISSAC (30260) - 205 Chemin de Campagne cadastré :**

| Section | N°  | Contenance         |
|---------|-----|--------------------|
| AW      | 642 | 725 m <sup>2</sup> |

Ledit bien consistant en un entrepôt de stockage abritant également un coin bureau et une réserve, libre de toute occupation.

## **SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE**

**SELARL ETUDE BALINCOURT - Maître Frédéric TORELLI**, Mandataire Judiciaire, dont le siège est sis 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), en sa qualité de liquidateur judiciaire de  
inscrite au  
social est  
, fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 18 décembre 2012

### **Ayant pour Avocat**

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

Cabinet REINHARD DELRAH  
Avocats

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

1

## **SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE**

---

**La Société dénommée** ..... **.. SARL** inscrite au  
RCS ..... dont le siège social est

Suivant :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 23 mai 2018
- ❖ Notification de l'ordonnance en date du 23 mai 2018 revêtue du certificat de non appel en date du 13 juin 2018.
- ❖ ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 1<sup>er</sup> Bureau, le **19 Juillet 2018, Volume 2018 S n°62**

## **ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES**

---

**EN VERTU DE :**

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de Nîmes en date du 23 mai 2018 notifiée le 23 mai 2018 et revêtue du certificat de non appel en date du 13 juin 2018
- ❖ Ladite Ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 1<sup>er</sup> Bureau le **19 juillet 2018, Volume 2018 S n°62**

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**

## ORDONNANCE

Nous, M. Yves BONILLO

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de

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

Oui,

- Maître TORELLI, membre de la SELARL ETUDE BALINCOURT, mandataire liquidateur de la
- La prise en la personne de Monsieur demeurant

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

Le bien immobilier ci-après désigné :

- commune de QUISSAC (30260), 205 Chemin de Campagne, cadastré :

| Section | N°  | Contenance         |
|---------|-----|--------------------|
| AW      | 642 | 725 m <sup>2</sup> |

Ledit bien consistant en un entrepôt de stockage abritant également un coin bureau et une réserve, libre de toute occupation.

L'immeuble désigné appartient à la pour en avoir fait l'acquisition suivant acte d'apport reçu par Maître MATET, Notaire à QUISSAC (30), le 21 janvier 1983, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 27 janvier 1983, volume 281 N° 192.

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE ..... 89 600 ..... €

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

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

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

3

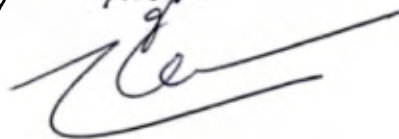
Disons que la décision à intervenir désignant l'huisier de justice pour assurer la visite devra être signifiée trois jours au moins avant la visite aux occupants des biens saisis.

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

Fait à NIMES

Le 23/05/2018.

Le greffier d'audience.  
Hélène BIRABENT.



Le Juge Commissaire  
V. BOUTTE



Pour Expédition certifiée exactement collationnée et conforme à l'original et contenant renvoi approuvé et ~~mot rayé nul~~, délivrée par Nous Greffier soussigné Nîmes le 23 mai 2018, établi sur cinq pages.

Le Greffier

SELARL VIDAL, VIDAL-PENCHINAT  
L'un des Greffiers Associés



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

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le rapport établi par Monsieur Jacques GAUDIBERT, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 13 mars 2017 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 ou il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.*

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

5

## **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.

6

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**

---

Ledit bien appartient à \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte d'apport reçu par Maître MATET, Notaire à QUISSAC (30), le 21 janvier 1983, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 27 janvier 1983, volume 281 N° 192.

### **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**

7

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

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

Membre RICS du Royal Institution of Chartered Surveyors

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

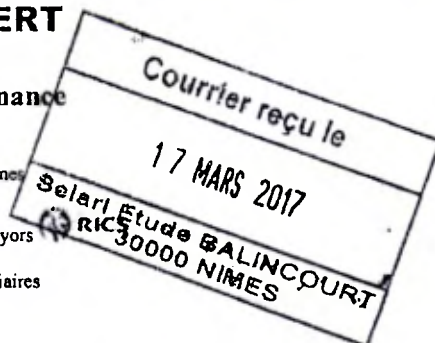
Membre de la Compagnie Nationale des Experts  
Judiciaires Immobilier (CNEJI)

Membre de la chambre des experts évaluateurs immobiliers et commerciaux -Provence Languedoc-

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

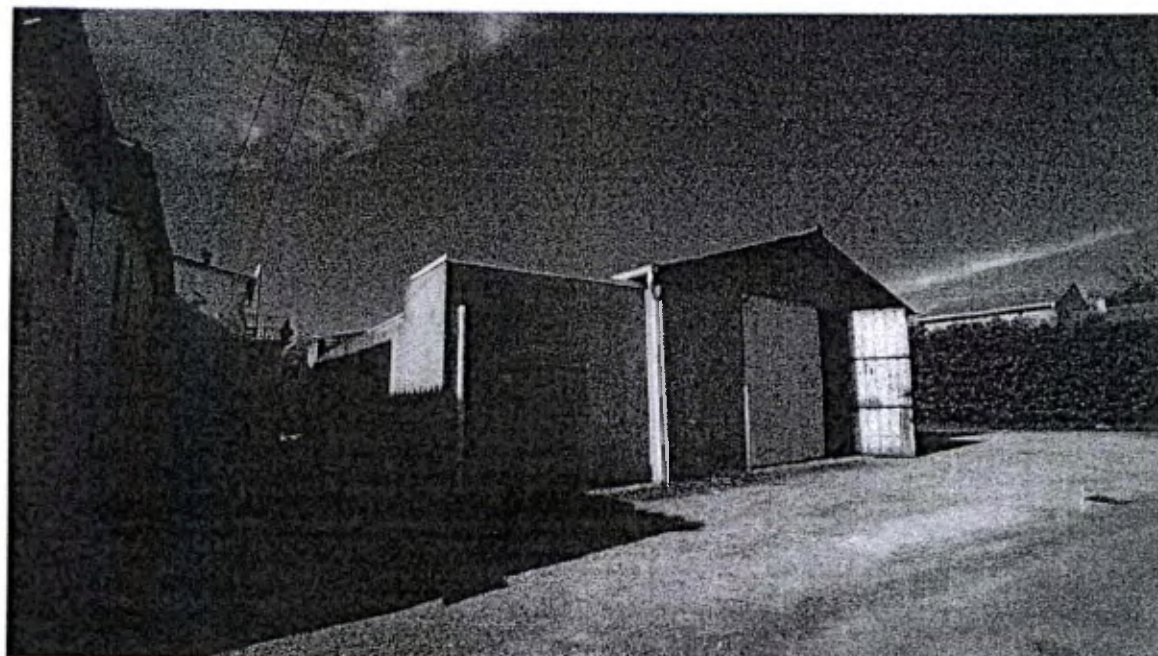
Le Mercure  
48 rue de l'homme mort 30 000 NIMES  
Tél : 09.81.73.65.73  
Tel portable : 06.50.34.15.61  
FAX : 09.81.70.25.05

[jg-expertise@bbox.fr](mailto:jg-expertise@bbox.fr)  
SIRET : 50392965500010



**CERTIFICAT D'EXPERTISE**

Quartier du Mas  
30260 QUISSAC



8



## 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 « *Chartre 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 des 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 1 sur 43.

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.

g

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) Mission.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Présentation mission .....   | 4         |
| 1.2 Ordonnance.....  | 5         |
| <br>   |           |
| <b>2) L'Environnement conjoncturel.....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1 Généralités sur la conjoncture économique, immobilière et les taux d'intérêt ..... | 6         |
| 2.1.1 Conjoncture économique.....  | 6         |
| 2.1.2 Conjoncture du marché de l'immobilier.....                                       | 7         |
| 2.2 Environnement des taux d'intérêt.....  | 8         |
| 2.3 Généralités sur la commune de QUISSAC :.....                                       | 9         |
| 2.3.1 Statistiques concernant la population de QUISSAC.....                            | 10        |
| 2.3.2 Statistiques concernant les revenus de la population de QUISSAC.....             | 11        |
| 2.3.3 Remarques sur la commune de QUISSAC.....   | 11        |
| <br>   |           |
| <b>3) Le bien sis 205 chemin de Campagne à Quissac.....</b>                            | <b>12</b> |
| 3.1 Description du bien immobilier.....  | 12        |
| 3.2 Urbanisme et Risques Majeurs .....   | 23        |
| <br>   |           |
| <b>4) Facteurs d'influence.....</b>  | <b>26</b> |
| <br>   |           |
| <b>5) L'évaluation du bien .....</b>   | <b>26</b> |
| 5.1 Évaluation par la méthode « sol + construction » .....                             | 26        |
| 5.2 Évaluation par la méthode « Compte à rebours Promoteur ».....                      | 29        |
| <br>   |           |
| <b>6) Synthèse et conclusion.....</b>  | <b>32</b> |

10

# 1) Mission

## 1.1 Présentation mission

Par ordonnance rendue par le Monsieur Le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce de Nîmes nous avons été désigné en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI dans le dossier de la  
30260 QUISSAC.

La mission consiste à déterminer la valeur du bien immeuble sis :  
*Immeuble et parcelle situés commune de QUISSAC cadastrés section AW 642.*

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.

**Nous nous sommes transportés sur place pour visiter les lieux et appréhender l'environnement le 22 février 2017.**

### POUR MÉMOIRE : Définition de la valeur vénale.

*La charte de l'expertise en évaluation immobilière (3<sup>ème</sup> 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.VA), 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.*

1.2 Ordonnance

N° Greffe: 2012/RJ/630

ORDONNANCE

Nous, Yves BONILLO Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de ( Quartier du  
Mas 30260 QUISSAC,

VU la requête qui précède et les motifs y exposés,

VU les dispositions de l'article L.621-9 du Code de Commerce,

DESIGNONS en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI, dans les termes de la requête ci-dessus :

M. Gaudibert Im Le Mercure 48 rue de l'Homme Mort 30000 NIMES

Avec pour mission de déterminer la valeur du bien Immeuble situé :

Immeuble et parcelle situés commune de QUISSAC cadastrés section AW 642

DISONS que les frais et honoraires de cette mission seront passés en frais privilégiés de la procédure,

DISONS y avoir lieu à notification de la présente au technicien susvisé, au débiteur, ainsi qu'à Maître TORELLI ;

ORDONNONS le dépôt de la présente au Greffe, au rang des minutes,

Rendue en notre cabinet à Nîmes le 30/11/2016

M<sup>r</sup> Jean-David VIDAL  
Greffier Associé

Le Juge Commissaire  
M. BONILLO

4R

12

## 2) L'Environnement conjoncturel

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. Les attentats qui ont touchés Paris en novembre ont compromis cet engagement, le gouvernement ayant annoncé la création de 8.500 postes liés à la sécurité. En avril 2017 auront lieu les élections présidentielles et législatives françaises, dans un contexte de contestation du gouvernement en place et de percée de l'extrême droite. Depuis les attentats de novembre 2015, l'état d'urgence a été instauré. 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) |
|---|----------|----------|----------|-----------|----------|
| <b>PIB</b> (milliards USD)                                | 2.682,90 | 2.811,13 | 2.833,69 | 2.422,65e | 2.488,38 |
| <b>PIB</b> (croissance annuelle en %, prix constant)      | 0,2      | 0,7      | 0,2      | 1,2e      | 1,5      |
| <b>PIB par habitant</b> (USD)                             | 42.333   | 44.164   | 44.332   | 37.728e   | 38.575   |
| <b>Solde des finances publiques</b> (en % du PIB)         | -3,8     | -2,9     | -2,4     | -2,1e     | -2,0     |
| <b>Endettement de l'État</b> (en % du PIB)                | 89,4     | 92,3     | 95,6     | 97,1e     | 98,0     |
| <b>Taux d'inflation</b> (%)                               | 2,2      | 1,0      | 0,6      | 0,1e      | 1,0      |
| <b>Taux de chômage</b> (% de la population active)        | 9,7      | 10,3     | 10,3     | 10,2      | 9,9      |
| <b>Balance des transactions courantes</b> (milliards USD) | -32,03   | -22,65   | -26,24   | -5,24e    | -9,21    |
| <b>Balance des transactions courantes</b> (en % du PIB)   | -1,2     | -0,8     | -0,9     | -0,2e     | -0,4     |

Source : FMI - World Economic Outlook Database, 2015

Note : (e) Donnée estimée

## 2.1.2 Conjoncture du marché de l'immobilier

### a) FRANCE : UN ENVIRONNEMENT NETTEMENT PLUS FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT ET UN MARCHE 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<sup>ième</sup> 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.

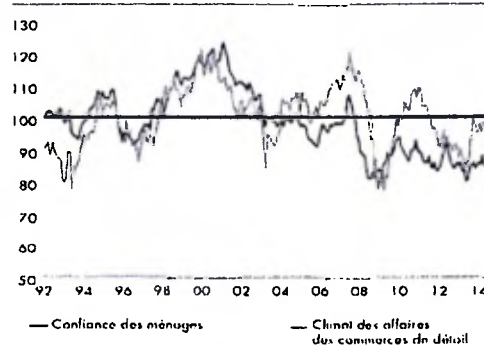
L'indice de confiance des investisseurs a progressé pour atteindre +28, confortant le résultat du trimestre précédent (+24). Il marque le quatrième trimestre consécutif de hausse. La demande d'investissement, tant domestique qu'internationale, enregistre une hausse significative sur tous les segments 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).

PERSPECTIVES DE L'ECONOMIE FRANÇAISE

|   | Moyenne annuelle<br>1980-2013 | 2013     | 2014 (p) | 2015 (p) |
|---|-------------------------------|----------|----------|----------|
| PIB                                     | + 1,8 %                       | + 0,4 %  | + 0,4 %  | + 1 %    |
| Dépenses de consommation<br>des ménages | + 1,8 %                       | + 0,3 %  | + 0,1 %  | + 1 %    |
| Taux d'épargne                          | + 15,3 %                      | + 15,1 % | + 15,6 % | N.C.     |
| Taux de chômage (métropole)             | + 8,6 %                       | + 9,7 %  | + 9,9 %  | + 9,9 %  |
| Pouvoir d'achat                         | + 1,7 %                       | 0,0 %    | + 0,8 %  | + 0,8 %  |
| Prix à la consommation                  | + 3,1 %                       | + 0,9 %  | + 0,6 %  | + 1 %    |
| Population                              | + 0,5 %                       | + 0,5 %  | + 0,5 %  | + 0,5 %  |

\* fin de période  
N.C. : Non Communiqué  
(p) : perspectives

CONJONCTURE DES MENAGES ET DES COMMERÇANTS\*



14

## 2.2 Environnement des taux d'intérêt

### a) les marchés financiers

| Taux d'intérêt | Moyenne annuelle |        |        |        |        |        |        |
|----------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                | 2009             | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
| Eonia (1 jour) | 0,71 %           | 0,44 % | 0,87 % | 0,23 % | 0,19 % | 0,10 % | 0,08 % |
| OAT -7 ans-    | 3,09 %           | 2,53 % | 2,84 % | 1,87 % | 1,46 % | 0,97 % | 0,97 % |
| OAT -10 ans-   | 3,62 %           | 3,10 % | 3,29 % | 2,51%  | 2,20 % | 1,68 % | 1,00 % |
| OAT -TEC 10-   | 3,64 %           | 3,12 % | 3,31 % | 2,52%  | 2,21 % | 1,64 % | 1,01 % |
| OAT -30 ans-   | 4,22 %           | 3,74 % | 3,93 % | 3,38%  | 3,22 % | 2,69 % | 2,02 % |

### 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)

| Types de biens     | Rendement |         | TEC 10 ans<br>31/12/2015 | Prime de risque |       |
|--------------------|-----------|---------|--------------------------|-----------------|-------|
|                    | mini      | maxi    |                          | mini            | maxi  |
| Résidentiel        | 4,00 %    | 7,00 %  | 1,01 %                   | 2,99%           | 5,99% |
| Bureaux            | 3,50 %    | 8,00 %  | 1,01 %                   | 2,49%           | 6,99% |
| Locaux d'activités | 7,50 %    | 10,00 % | 1,01 %                   | 6,49%           | 8,99% |
| Entrepôts          | 6,30 %    | 10,00 % | 1,01 %                   | 5,29%           | 8,99% |
| Magasins           | 3,00 %    | 9,00 %  | 1,01 %                   | 1,99%           | 7,99% |

#### - Selon catégorie de rendement constaté sur les catégories « Local industriel » & « Entrepôts » sur NÎMES (source édition CALLON janvier 2016)

| Département du Gard (30) – Commune de Nîmes   |                  |          |
|---|------------------|----------|
| Typologie                                     | Local industriel | Entrepôt |
| prix vente                                    | 598 €            | 456 €    |
| Loyer/an/m <sup>2</sup>                       | 61 €             | 50 €     |
| Rendement estimatif des m <sup>2</sup> vendus | 10,20 %          | 10,96 %  |

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.

#### Synthèse :

Dans ce contexte difficile, notre étude s'intègre dans un environnement qui se caractérise par :

- une tendance baissière des prix sur le marché immobilier en général,
- une conjoncture économique morose,
- un contexte des taux d'intérêt historiquement faible avec des pressions à la hausse.

15

### 2.3 Généralités sur la commune de QUISSAC :

**Quissac** est une commune française située dans le Gard, en région Occitanie.

Quissac est un village gardois situé en bordure du fleuve le Vidourle, non loin de Nîmes et de Montpellier, dominé par le massif de Coutach dont la forêt se compose essentiellement de chênes verts et dont le point culminant, au sommet d'une grande colline (presque une montagne...) de forme pyramidale, atteint 472 mètres à Piecan. Entre mer et Cévennes, Quissac fait partie de ces villages pittoresques au riche passé, entouré de vignes et de garrigues.

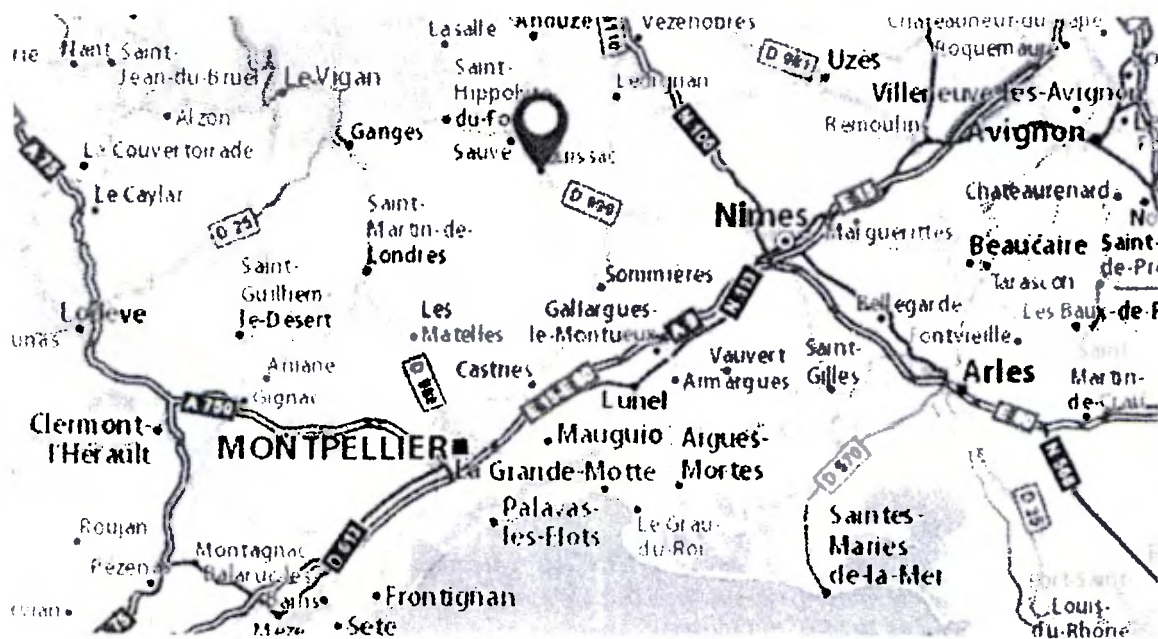
Le Vidourle peut connaître des crues spectaculaires, les vidourlades, qui sont dans la mémoire de tous les Quissacois. Le reste de l'année, le Vidourle a un régime proche de celui des oueds. Son débit est souvent faible, en été, presque à sec, il n'est guère impressionnant.

La Garonette, rivière sachant se faire discrète, disparaît sous le village pour réapparaître au pied du temple et se jeter dans le Vidourle. Ce ruisseau est cependant redoutable en cas de fort orage, notamment en automne...

La commune est le chef-lieu du canton de Quissac qui dépend de l'arrondissement d'Alès et de la cinquième circonscription du Gard



**Vue aérienne du centre de la commune de QUISSAC**



16



**Situation Géographique**

**2.3.1 Statistiques concernant la population de QUISSAC.**

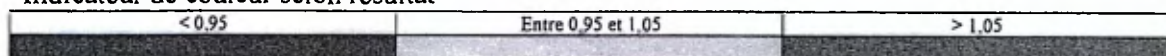
Nous comparons avec :

| Population   | Quissac | Gard    | Occitanie | France     | 1/2 | 1/3 |
|--|---------|---------|-----------|------------|-----|-----|
| 2013   | 1       | 2       | 3         | 4          |     |     |
| Population   | 3 116   | 733 201 | 5 683 878 | 65 564 756 |     |     |
| Densité de population (habitants au km <sup>2</sup> )                            | 133,6   | 125,3   | 78,2      | 103,6      |     |     |
| Superficie (en km <sup>2</sup> )   | 23,3    | 5 852,8 | 72 723,6  | 632 733,9  |     |     |
| Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013,               | 3,3     | 1,1     | 1         | 0,5        |     |     |
| dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en % | -0,1    | 0,3     | 0,2       | 0,4        |     |     |
| dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen     | 3,4     | 0,8     | 0,8       | 0,1        |     |     |
| Nombre de ménages en 2013  | 1 278   | 321 923 | 2 565 299 | 28 515 844 |     |     |
| Naissances domiciliées en 2015   | 41      | 8 006   | 61 289    | 787 844    |     |     |
| Décès domiciliés en 2015   | 33      | 7 347   | 57 143    | 590 791    |     |     |

Sources (1) : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Sources (2) : Insee, état civil

**Indicateur de couleur selon résultat**



Données détaillées sur la commune :

Sources : Insee, RP, Indice : nombre de 65 ans et + pour 100 jeunes

**Répartition de la population par tranches d'âge**

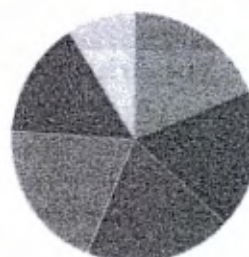
**QUISSAC**



moins de 15 ans (17.9 %)  
 15-29 ans (11.6 %)  
 30-44 ans (19.8 %)  
 45-59 ans (21.4 %)  
 60-74 ans (17.2 %)  
 75 ans et plus (12.1 %)

**Répartition de la population par tranches d'âge**

**FRANCE**



moins de 15 ans (18.6 %)  
 15-29 ans (18.0 %)  
 30-44 ans (19.5 %)  
 45-59 ans (19.9 %)  
 60-74 ans (14.8 %)  
 75 ans et plus (9.1 %)

Sources : Insee, RP 2012

|      | POPULATION |         |         |        |
|------|------------|---------|---------|--------|
|      | Quissac    | Gard    | Quissac | Gard   |
| 1968 | 1 716      | 478 544 | 0,00%   | 0,00%  |
| 1975 | 1 953      | 494 575 | 13,81%  | 3,35%  |
| 1982 | 1 923      | 530 478 | -1,54%  | 7,26%  |
| 1990 | 2 052      | 585 049 | 6,71%   | 10,29% |
| 1999 | 2 272      | 623 125 | 10,72%  | 6,51%  |
| 2013 | 3 116      | 733 201 | 37,15%  | 17,67% |

Entre 1968 et 1990 (sur 22 ans)

la population sur la commune de **QUISSAC** a été multipliée par 1,196.

Dans le même temps celle du **GARD** a été multipliée par 1,223.

Entre 1968 et 2013 (sur 45 ans)

17

la population sur la commune de **QUISSAC** a été multipliée par 1,816.  
 Dans le même temps celle du **GARD** a été multipliée par 1,532.

**2.3.2 Statistiques concernant les revenus de la population de QUISSAC.**

Présentation comparative :

| Revenus 2013                 | Quissac  | Gard     | Occitanie | France |
|------------------------------|----------|----------|-----------|--------|
| Nombre de ménages fiscaux    | 1299     | 312646   | 2457989   |        |
| % ménages fiscaux imposés    | 42,9     | 49,8     | 52,6      |        |
| Médiane du revenu disponible | 17 716,0 | 18 419,5 | 19 276,7  |        |
| Taux de pauvreté en 2013,    | 19,2     | 20,3     | 17        |        |

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

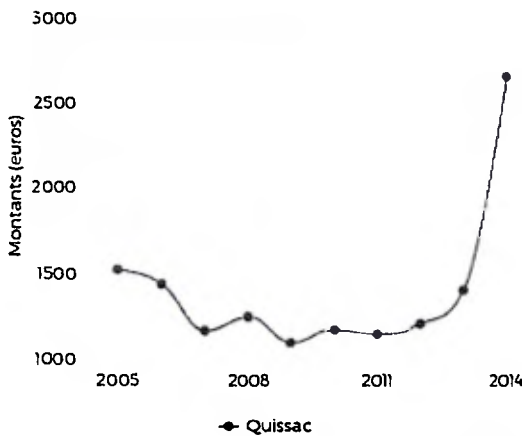
Indicateur de couleur selon résultat



Données détaillées sur la commune :

Montant moyen de l'impôt sur le revenu à QUISSAC

Impôt sur le revenu et ISF à QUISSAC



| Données 2014                             | Quissac  | Moyenne nationale |
|--|----------|-------------------|
| Revenu fiscal de référence moyen / foyer | 20 255 € | 24 591 €          |
| Impôt sur le revenu net moyen / foyer    | 2 660 €  | 1 239 €           |
| Patrimoine moyen des redevables de l'ISF | nc       | 2 458 646 €       |
| Montant moyen de l'ISF                   | nc       | 9 652 €           |

Sources : Linternaute.com d'après Ministère de l'Économie

**Revenus sur QUISSAC :**

Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2014 : 20 255 €

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'établi à

$20\ 255\ € \times 0,33 = 6\ 684,15\ € / \text{an} \dots \dots \dots \text{soit } 557,01\ € / \text{mois}$

Dans le cadre d'un projet d'acquisition déterminons l'enveloppe de financement possible. Nous retenons une hypothèse de crédit amortissable à 2,50 % (avec assurance)

- sur 300 mois, il permet d'emprunter une somme de 124.159 € avec une mensualité de 557 €;
- sur 240 mois, le montant emprunté s'établi à 105.114 € avec une mensualité de 557 €.

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

**2.3.3 Remarques sur la commune de QUISSAC.**

18

- En 45 ans la population de **QUISSAC** a été multipliée par 1,196 alors que celle du département du **GARD** n'a été multipliée que par 1,223.
- **QUISSAC** connaît un indice de vieillissement de sa population supérieur à celui du territoire national. Sa population est à ce titre composée : à 17,2 % de personnes âgées entre 60 et 74 ans (contre 14,80 % pour la moyenne nationale) et à 12,1% de personnes âgées de + de 75 ans, alors que la moyenne nationale est de 9.10 %.
- Le montant moyen de l'impôt sur le revenu sur **QUISSAC** est en nette progression depuis 2013/2014 (après avoir connu une stagnation entre 2006 et 2012) mais le revenu fiscal de référence moyen par foyer est inférieur d'environ 17,63 % par rapport à la moyenne nationale.

### 3) Le bien sis 205 chemin de Campagne à Quissac

#### 3.1 Description du bien immobilier

##### a) Situation du bien dans la commune

L'objet des présentes est situé : 205 Chemin de Campagne à Quissac (30).



SITUATION DU BIEN DANS LA COMMUNE

19



VUE DU SECTEUR



VUE AÉRIENNE



PIGNON EST ET FAÇADE NORD DU BÂTIMENT

20

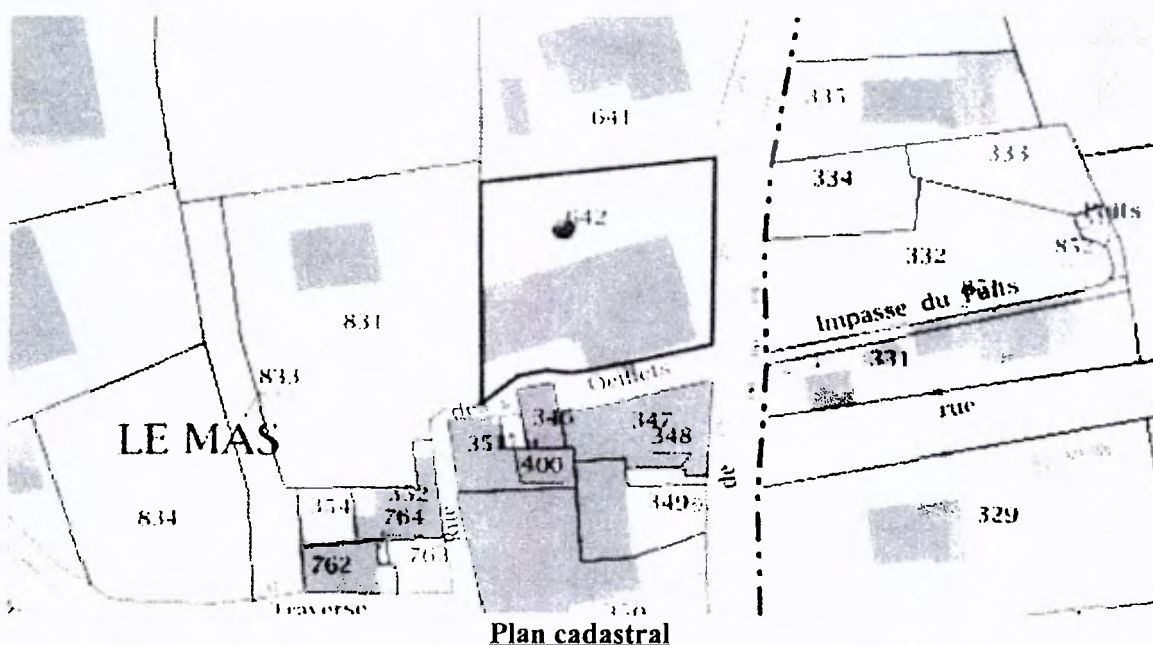
**b) Désignation du bien :**

- **Le tènement :**

| Section        | N°  | Lieu-dit                                | Contenance               |
|----------------|-----|---|--------------------------|
| AW             | 642 | 205 Chemin de Campagne<br>30260 QUISSAC | 725 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total =</b> |     |   | <b>725 m<sup>2</sup></b> |

Accès : par le chemin de Campagne

Nature : terrain plat dans zone urbanisée



Superposition photo aérienne et cadastre

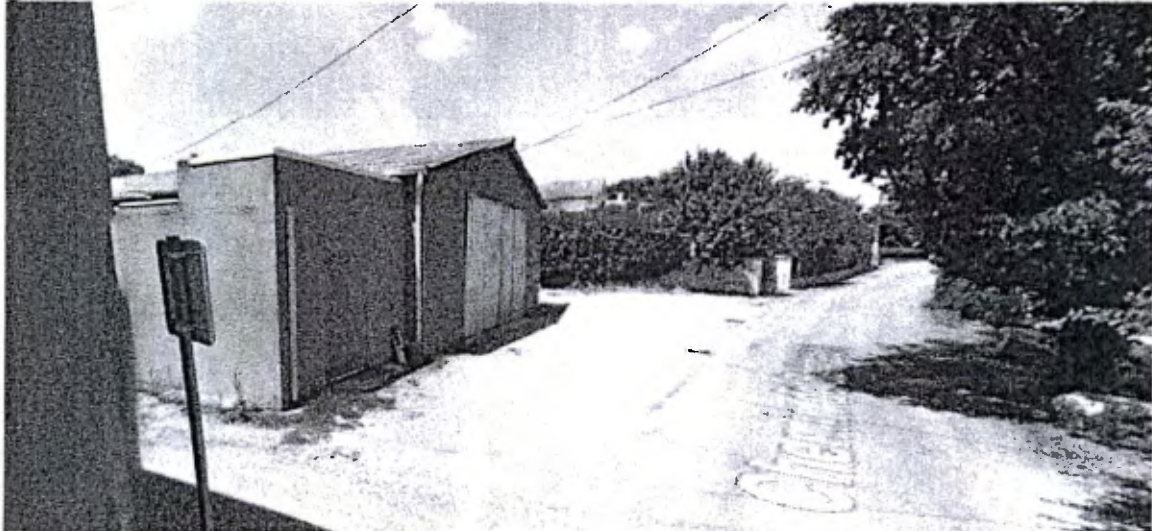
21

## Quissac (Gard)

En provenance du centre-ville de Quissac par l'Avenue des Cévennes, et poursuivant notre route sur la RD999 en direction de Sauve (après avoir laissé La Poste sur la gauche), on parvient après environ 300 mètres, devant le Chemin de Campagne qui prend alors naissance à main droite.



Après environ 100 mètres on se présente devant l'objet de l'expertise qui sera alors situé à main gauche.



Le tènement prend corps en bordure immédiate de la chaussée. On accède alors librement sur la parcelle AW 642 qui est recouverte sur cette partie-là de terre et de tout-venant, et se trouve donc dépourvue, côté rue, de clôture qui permettrait de sécuriser l'accès.



Le surplus non bâti de la parcelle est recouvert de terre, d'herbes et de pierres concassées.



Certaines limites de la parcelle sont matérialisées par des grillages fixés sur piquets raidisseurs ou par des murs maçonnés construits vraisemblablement sur les propriétés voisines auxquelles ils appartiennent.

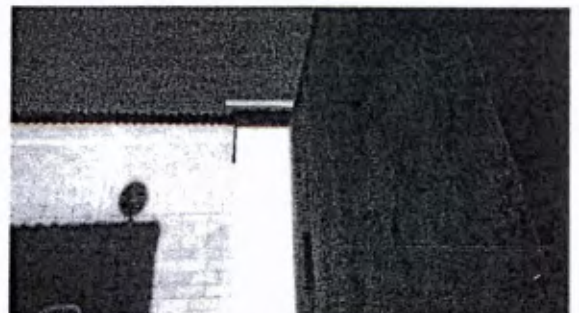


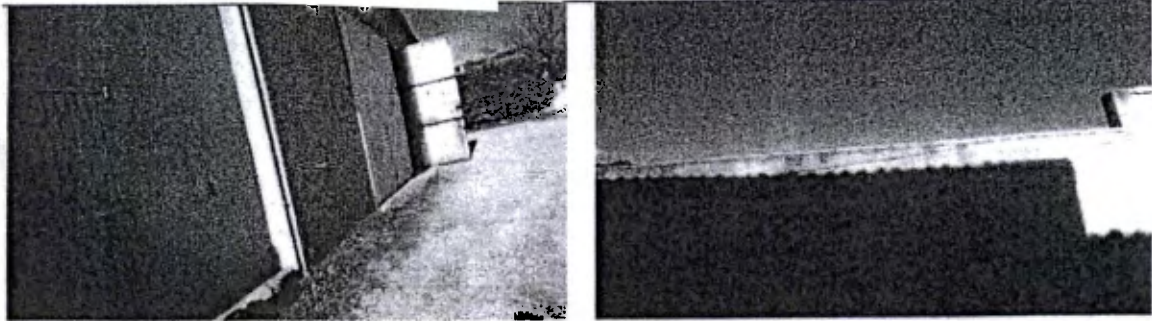
• ***L'entier immeuble :***

Nous sommes en présence d'un entrepôt de stockage abritant également un coin bureau et une réserve.

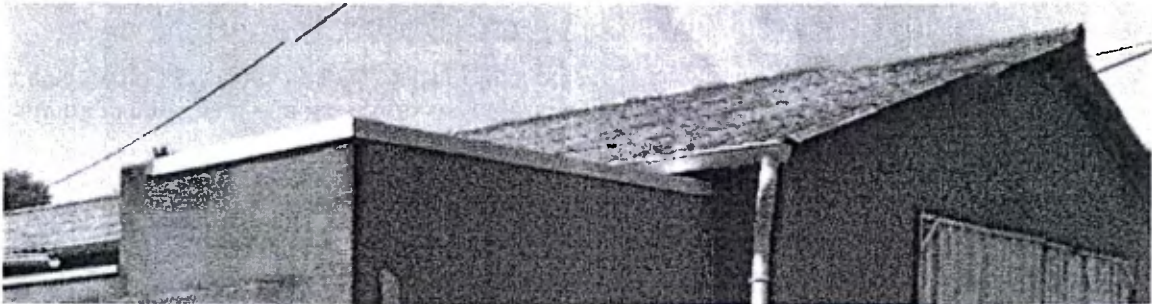
Il s'agit d'un immeuble non mitoyen, en forme de « L », et présentant des longueurs approximatives oscillant entre 24ml et 27ml, et des largeurs approximatives comprises entre 10ml et 14ml.

Les façades sont majoritairement traitées en maçonneries de blocs de béton creux, laissées brutes ou enduites.





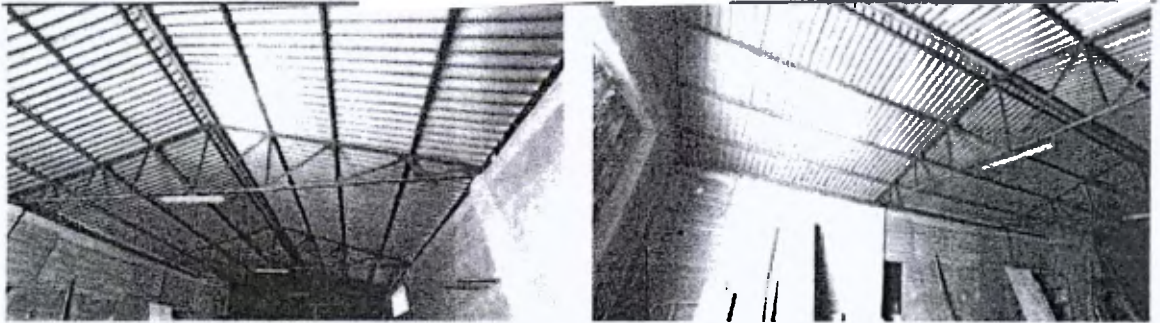
Les toitures du bâtiment sont mixtes :  
L'une est à double pans, et l'autre est constituée d'une toiture terrasse



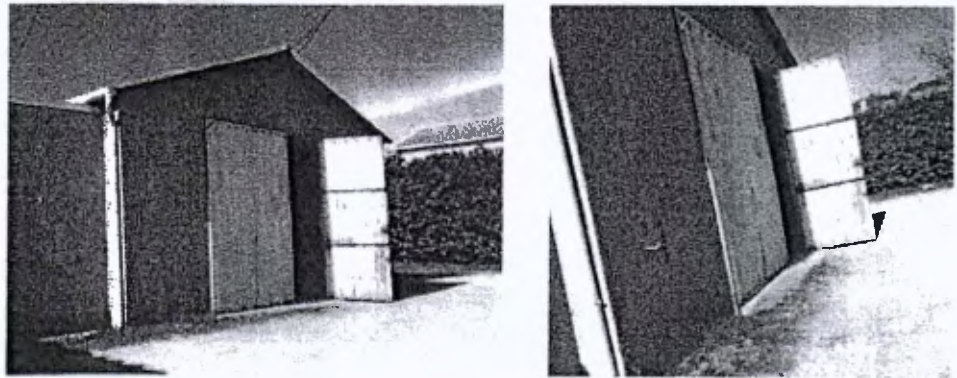
La couverture à double pans est assurée par des panneaux de tôle ondulée en fibro-ciment (pouvant présenter des traces d'amiante) fixés sur une charpente métallique.



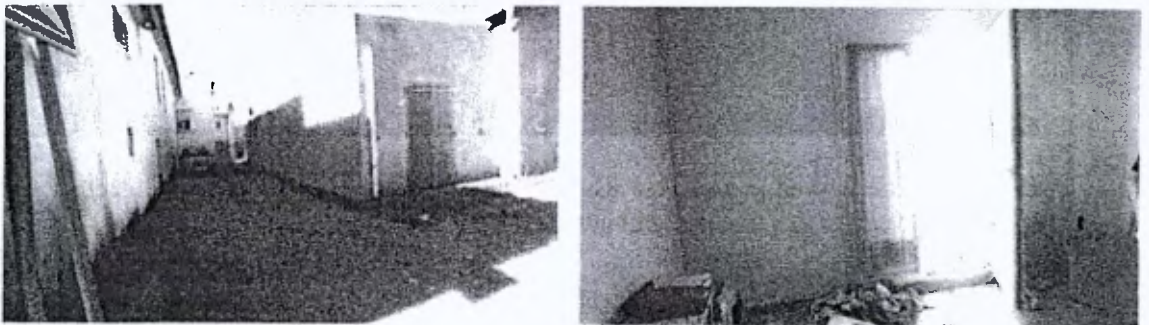




La partie entrepôt du bâtiment est accessible au moyen d'un portail métallique de grande dimension équipée de deux ouvrants.



La seconde partie de l'immeuble, et notamment l'espace bureau est accessible depuis l'extérieur par une porte-fenêtre en PVC avec vitrage isolant sécurisée par un volet à deux battants en bois.



● L'intérieur du bâtiment :

L'intérieur du bâtiment se divise en 3 zones distinctes :

— La zone de stockage :

On y accède depuis l'extérieur par le portail de grande dimension évoqué plus haut.

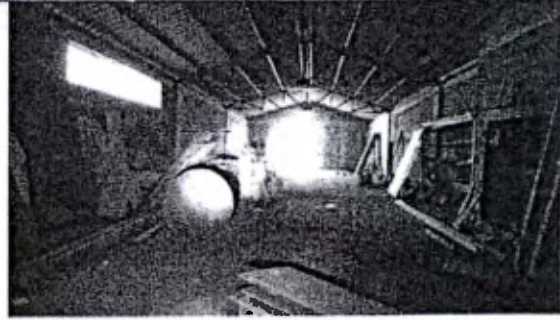
Le sol est recouvert de terre battue,

Les parois verticales s'élèvent de blocs de béton creux laissés bruts

Et le plafond est constitué par la sous-face de la couverture.

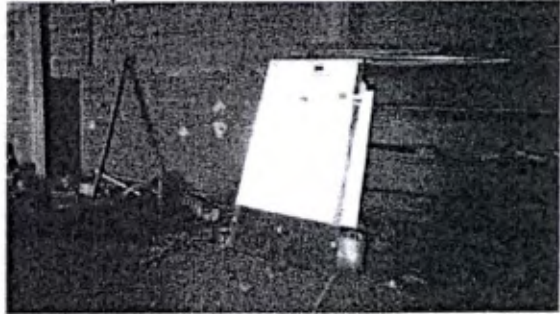
25

à Quissac (Gard)



L'espace, éclairé de rampes néon industrielles, est encombré de quelques résidus de chantiers ou sacs de ciment.

Un point d'éclairage naturel est assuré par une menuiserie placée en hauteur.



— La réserve :

On pénètre dans cette zone depuis la zone de stockage en franchissant une ouverture dépourvue de menuiserie.

Elle se trouve dans le prolongement Ouest de la zone de bureau et bénéficie des mêmes matériaux de construction que le bureau. La zone est donc de meilleure constitution que la zone d'entrepôt.

26



Le sol est constitué d'une chape en béton laissée brute,  
Les parois verticales s'élèvent de blocs de béton creux laissés bruts  
Et le plafond est constitué par la sous-face de la toiture terrasse et prend la forme de poutrelles et hourdis en béton également laissés bruts.



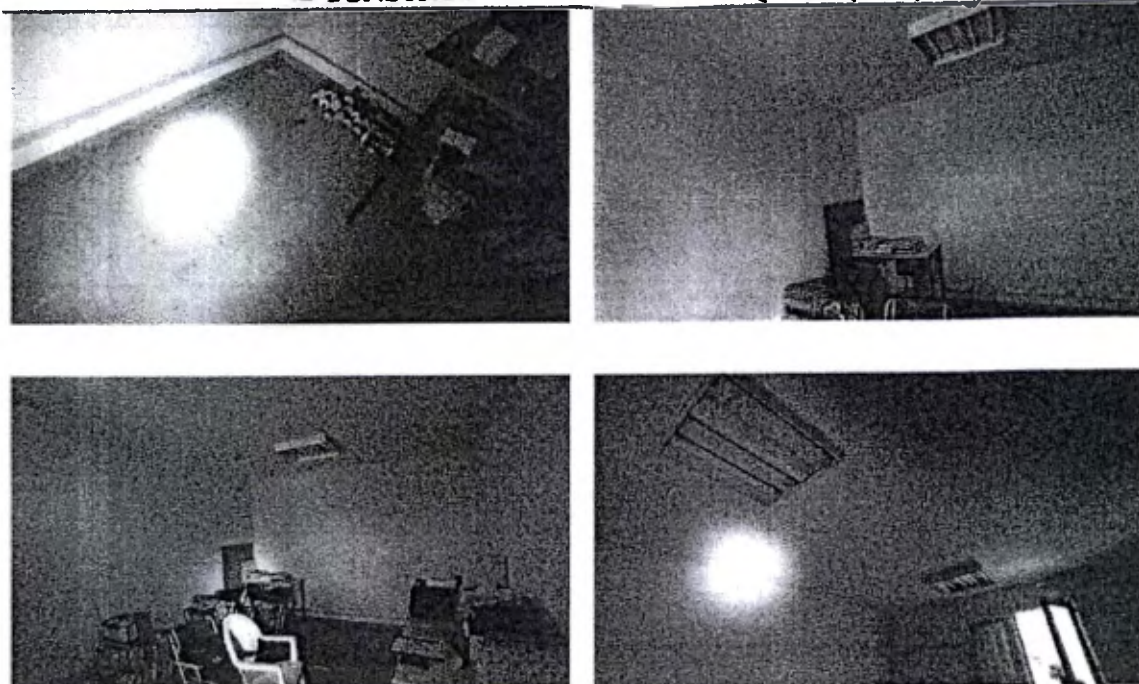
L'espace est également éclairé de rampes néon industrielles complétées d'un point d'éclairage naturel en nature de menuiserie.



— Le bureau :

Le seul moyen d'y accéder s'effectue depuis l'extérieur au moyen de la porte-fenêtre.  
Le sol est recouvert de carrelage,  
Les murs sont doublés de plaques de placo-plâtre peintes,  
Les plafonds sont doublés de plaques de placo-plâtre peintes et équipées de plafonniers lumineux carrés.

27



• Critère de classement de l'entrepôt de la :

Le tableau ci-dessous regroupe les divers critères relatifs à un entrepôt soumis à la nomenclature ICPE (Installations Classées Protection de l'Environnement) rubrique 1510 :

Cette nomenclature permet d'effectuer un scoring de l'entrepôt expertisé et déterminer son classement entre les catégories A et B. Cependant il peut arriver qu'en fonction des résultats obtenus, l'entrepôt expertisé s'en trouve classé dans la catégorie C

Les entrepôts de classe C correspondent à tous ceux n'appartenant ni à la classe A ni à la classe B.

| Liste des critères  |  | Catégorie A |            | Catégorie B |            | Entrepôt de la SARL CATHALAN |
|---|--|-------------|------------|-------------|------------|------------------------------|
|   |  | Impératif   | Facultatif | Impératif   | Facultatif |                              |
| Détention d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter    |  | ☑           |            | ☑           |            | ☒                            |
| Système d'extinction aux normes                                 |  | ☑           |            | ☑           |            | ☒                            |
| Gardiennage Incendie/anti-intrusion 24h/24h                     |  |             | ☑          |             | ☑          | ☒                            |
| Bâtiment en RDC et à quais                                      |  | ☑           |            | ☑           |            | ●                            |
| Niveaux de quais et sas ou auvent (sur 80 % de portes au moins) |  | ☑           |            |             | ☑          | ☒                            |
| Parking PL distinct   |  | ☑           |            |             | ☑          | ●                            |
| Possibilité de créer une aire d'attente Poids Lourds            |  |             | ☑          |             | ☑          | ☒                            |
| Terrain clos  |  |             | ☑          |             | ☑          | ☒                            |
| Site bi-modal ou proximité d'un chantier multi-modal            | Distance de chantier : 45 minutes et 30 kilomètres maximum |             | ☑          |             | ☑          | ☒                            |
| Trame   | 20/12 m autorisant 240 m <sup>2</sup> sans poteau          | ☑           |            | ☑           |            | ☒                            |
| Quais   | 1 pour 1500 m <sup>2</sup> d'entrepôts minimum             |             |            | ☑           |            | ☒                            |
|   | 1 pour 1000 m <sup>2</sup> d'entrepôts minimum             | ☑           |            |             |            | ☒                            |

28

à Quissac (Gard)

|   |   |   |   |   |   |          |
|---|---|---|---|---|---|----------|
| Profondeur  | <2 fois la façade avec un maximum de 130 m  | ☑ |   | ☑ |   | ☒        |
| Entrepôt double face                                  |   |   | ☑ |   | ☑ | ☒        |
| Planéité  | 5 mm sous la règle des 2 m maximum  | ☑ |   |   | ☑ | ☑        |
| Somme des surfaces de bureaux et de locaux sociaux    | Entre 2,5 et 10 %   |   | ☑ |   | ☑ | ☑        |
| Services intégrés au site                             | Au choix : transports en commun, restauration, station-service, douanes   |   | ☑ |   | ☑ | ☒        |
| Accès non nuisant                                     | Accès ne traversant pas une agglomération par une voie inadaptée aux poids lourds et distant de 10 km maximum d'un axe à 4 voies séparées | ☑ |   |   | ☑ | ☒        |
| Bassin d'emplois                                      | 100 000 actifs minimum dans un rayon de 25 km   |   | ☑ |   | ☑ | ☒        |
| Isolation/chauffage                                   | Hors-gel  | ☑ |   | ☑ |   | ☒        |
|   | 12°C minimum  |   | ☑ |   |   | ☒        |
| Résistance au sol                                     | 3 tonnes/m <sup>2</sup> minimum   |   |   | ☑ |   | ☒        |
|   | 5 tonnes/m <sup>2</sup> minimum   | ☑ |   |   |   | ☒        |
| Eclairage naturel (zénithal ou via un bandeau facial) | 5% minimum y compris le désenfumage   |   | ☑ |   | ☑ | ☒        |
| Aire de manœuvre                                      | 32 m par rapport au quai minimum  | ☑ |   | ☑ |   | ☒        |
|   | 35 m par rapport au quai minimum  |   | ☑ |   |   | ☒        |
| <b>Classement de l'entrepôt expertisé</b>             |   |   |   |   |   | <b>C</b> |

Légende :

☑ Présence de l'élément

☒ Absence de l'élément

c) Tableau des surfaces :

| Nature du local      | Surface approchée           |
|----------------------|-----------------------------|
| BUREAU               | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| ENTREPÔT             | 31,00 m <sup>2</sup>        |
| RESERVE              | 216,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL GENERAL</b> | <b>265,00 m<sup>2</sup></b> |

d) Facteurs juridiques :

Nous avons pu obtenir le relevé de propriété de l'objet des présentes :

|                             |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
|-----------------------------|---------|---------|----|-------------------------|------------------|-------------|------|---------------------|-----------------|--------|---------------|--------|-----|--------------------|------------------|------|-----|----------|----------|----|------|------|--|
| ANNÉE DE MAJ                | 2016    | DEP DE  | 34 | COM                     | 310 QUISSAC      | ROLE        | 4    | RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ | NUMERO COMMUNAL | 00043  |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| Propriétés                  |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| AI VILLAGE NIM QUISSAC      |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| PROPRIÉTÉS BATIES           |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| DENOMINATION DES PROPRIÉTÉS |         |         |    | IDENTIFICATION DU LOCAL |                  |             |      | EVALUATION DU LOCAL |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| AN                          | SECTION | N° PLAN | C  | N°                      | ADRESSE          | CODE DIVIOL | BAT  | ENT                 | INT             | INTYAR | S             | M      | NAT | REVENU CABARTBAL   | COLL             | PAT  | AN  | FRACTION | %        | TC | COEF |      |  |
| BT                          | AW      | 643     |    |                         | ZONE DE CAMPAGNE | 0004        | 1    | 1                   | 1               |        |               |        | LOC | 0                  |                  |      |     | BC       | EXO      |    |      |      |  |
| REV IMPOSABLE               |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        | 180           | EUR    | COM |                    |                  | 180  | EUR |          |          |    |      |      |  |
| PROPRIÉTÉS NON BATIES       |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        |               |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| DENOMINATION DES PROPRIÉTÉS |         |         |    | IDENTIFICATION DU LOCAL |                  |             |      | EVALUATION          |                 |        | LIVRE FONCIER |        |     |                    |                  |      |     |          |          |    |      |      |  |
| AN                          | SECTION | N° PLAN | N° | ADRESSE                 | CODE DIVIOL      | N° PARC     | PROF | S                   | TAR             | REP    | GR            | CLASSE | NAT | CONTENANCE RA A CA | REVENU CABARTBAL | COLL | PAT | AN       | FRACTION | %  | TC   | COEF |  |
| BT                          | AW      | 643     |    | ZONE DE CAMPAGNE        | 0004             | 0000        | 1    | 1                   | 1               |        |               |        | LOC | 0                  |                  |      |     | BC       | EXO      |    |      |      |  |
| REV IMPOSABLE               |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        | 0             | EUR    | COM |                    |                  | 0    | EUR |          |          |    |      |      |  |
| REV IMPOSABLE               |         |         |    |                         |                  |             |      |                     |                 |        | 0             | EUR    | COM |                    |                  | 0    | EUR |          |          |    |      |      |  |

29

**e) Occupation du bien :**

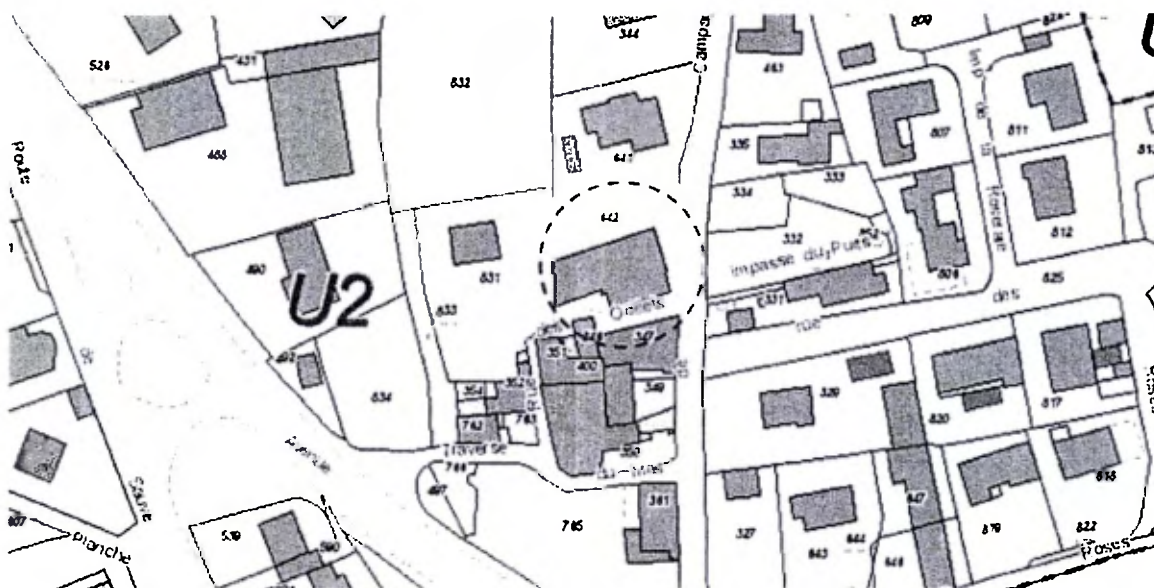
Au jour de notre transport sur les lieux le 22 février 2017, les locaux étaient inoccupés.

**3.2 Urbanisme et Risques Majeurs**

**• Urbanisme :**

Nous avons consulté le site internet « Veremap.pro » pour connaître la situation du bien expertisé au regard du document d'urbanisme en vigueur.

Nous avons donc appris que la parcelle AW n° 642 est située **en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune** dont la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée a été approuvée le 14 juin 2011.



**Règlement d'urbanisme**

**Caractère de la zone U :**

La zone est soumise aux risques d'inondation. Les secteurs inondables sont mentionnés sur les plans de zonage et les prescriptions se rapportant à chacun d'eux sont stipulées à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent en sus de celles précisées ci-après.

Elle a une vocation d'habitat et d'activités urbaines.

Caractéristiques de la zone : La zone couvre les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

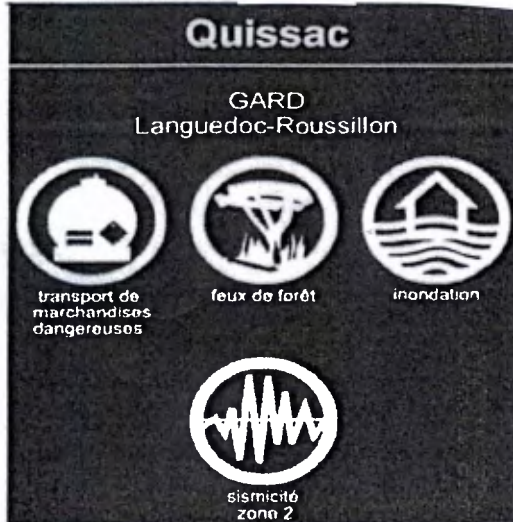
Elle est composée de 2 secteurs :

Le secteur U1 correspond aux deux centres anciens du village

Le secteur U2 correspond aux premières extensions du centre.

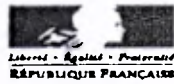
**• Risques majeurs :**

30



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 torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
- ⊕ Séisme – zone de sismicité : 2
- ⊕ Transport de marchandises dangereuses



PREFET DU GARD

**INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS  
PREFECTURE DU GARD**

Commune de QUISSAC

**Information sur les risques naturels et technologiques majeurs  
pour l'application de l'article L 125-6 du code de l'environnement**

La présente information, mentionné au II de l'article R125-24 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 QUISSAC. 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 située dans le périmètre d'un PPRn | Préscrit                  | NON |
|   | Appliqué par anticipation | NON |
|   | Approuvé                  | OUI |
|   | Modifié                   | NON |

PPRn Haut-Vidourte approuvé le 23/04/01 - aléa inondation

Le(s) document(s) de référence des PPRn approuvés mentionnés ci-dessus (consultable(s) 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 située dans le périmètre d'un PPRt | prescrit | NON |
|   | approuvé | NON |

**5 – Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)**

La commune est située dans une zone de sismicité Faible (0,7 m/s² =< accélération < 1,1 m/s²)

**Pièces jointes**

**Cartographie :**

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :  
Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 approuvé(s) visé(s) ci-dessus.

31

• **PPRi :**

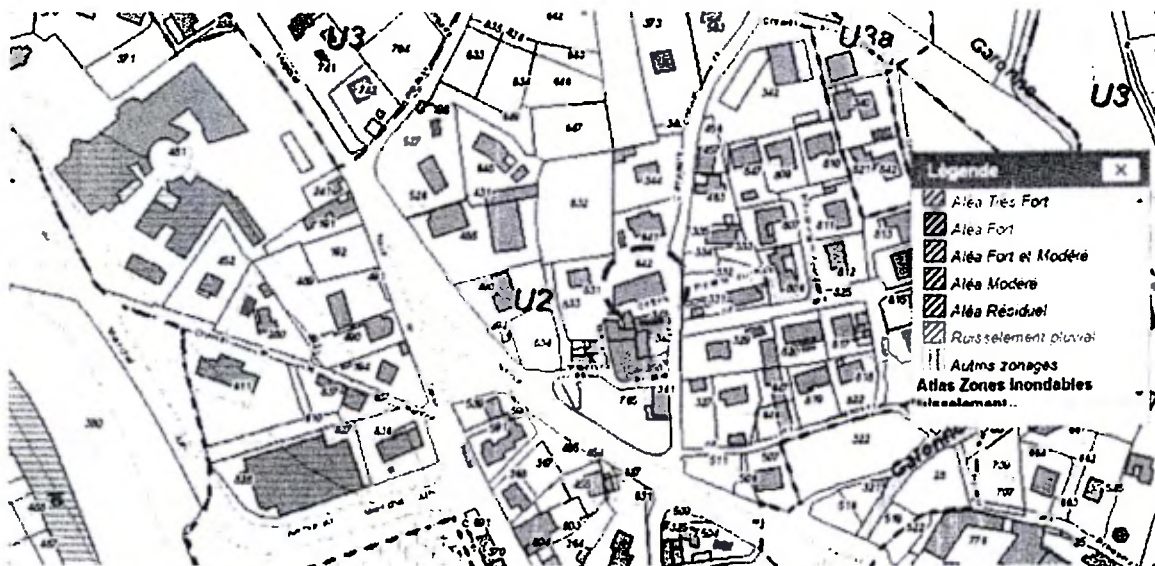
La consultation en ligne du PLU de Quissac nous permet d'apprécier l'étendue du PPRi Haut Vidourle sur la commune. La lecture de la cartographie de celui-ci, semble indiquer que la parcelle n'est pas située dans une zone couverte par un risque inondation.



**Légende**

- Limites de zones et de secteurs du règlement
  - Plan de Prévention des Risque Inondations "Haut-Vidourle"
  - Marges de recul route départementale
  - Ruisseaux
  - Emplacement réservé (ER) : voir liste en annexe du PLU
- Zones et secteurs du règlement**
- A
  - AU
  - N
  - U

Cette absence de classement dans une zone couverte par un risque inondation semble être confirmée par la consultation du site internet « Veremap.pro » mis à disposition par la Communauté de Communes Rhône-Vistre-Vidourle.



32



**Nota important : les renseignements d'urbanisme présentés ci-dessus ne sont communiqués qu'à titre purement informatif. Et toute demande de constructibilité potentielle devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme dûment formalisée.**

#### 4) Facteurs d'influence

| Facteurs d'influence  |  |
|---|--|
| Facteurs +  | Facteurs -   |
| <b>Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt</b>   |  |
| Taux d'intérêt historiquement bas   | Conjoncture économique morose<br>Tendance baissière des prix dans l'ancien<br>Diminution du nombre d'actes de vente                      |
| <b>Marché local de l'immobilier</b>   |  |
| Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs.<br>Village situé à égale distance entre Nîmes et Montpellier |  |
| <b>Bien expertisé</b>   |  |
|   | Local d'activité/entrepôt dans une zone résidentielle<br>Amiante en toiture<br>Difficulté d'optimiser le terrain avec un tel bâti dessus |

#### 5) L'évaluation du bien

##### 5.1 Évaluation par la méthode « sol + construction »

Nous calculerons tout d'abord la valeur du foncier et nous déterminerons enfin par ailleurs la valeur à neuf du bâtiment en basant nos calculs sur des valeurs moyennes actualisées de coûts de construction.

##### Détermination du prix du foncier

Nous avons pu récolter des références de mutations de terrains à bâtir réalisées sur la commune de Quissac et qui ont été enregistrées sur les références immobilières du Notariat.

Les investigations que nous avons menées nous ont permis de recenser des mutations portant sur des terrains à bâtir situés à proximité de l'objet des présentes.

Il en ressort le tableau récapitulatif ci-dessous :

| Références de terrains à bâtir situés : commune de Quissac (30) |               |                           |          |                      |              |                    |                               |                                  |
|---|---------------|---------------------------|----------|----------------------|--------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| N°  | Date mutation | Adresse                   | Cadastre | Référence cadastrale | Prix vendeur | Surface totale     | Prix vendeur /m <sup>2</sup>  | Usage                            |
| 1   | 25/04/2016    | Les Rompudes              | AH       |                      | 83 000 €     | 691 m <sup>2</sup> | 120,12 €/m <sup>2</sup>       | constructible<br>Habitation/Mixt |
| 2   | 15/04/2016    | des Rompudes              | AH       |                      | 100 000 €    | 801 m <sup>2</sup> | 124,84 €/m <sup>2</sup>       | constructible<br>Habitation/Mixt |
| 3   | 30/04/2013    | Impasse des Rompudes      | AH       | AH742                | 90 000 €     | 800 m <sup>2</sup> | 112,50 €/m <sup>2</sup>       | constructible<br>Habitation/Mixt |
| 4   | 29/05/2015    | Lieu-dit Pont de Masorine | AH       | AH805                | 80 000 €     | 809 m <sup>2</sup> | 98,89 €/m <sup>2</sup>        | constructible<br>Habitation/Mixt |
| 5   | 17/03/2015    | Impasse des Perdreux      | AN       | AN623                | 68 000 €     | 749 m <sup>2</sup> | 90,79 €/m <sup>2</sup>        | constructible<br>Habitation/Mixt |
| <b>Moyenne de prix en €/m<sup>2</sup> =</b>                     |               |                           |          |                      |              |                    | <b>109,43 €/m<sup>2</sup></b> |                                  |

Compte tenu des caractéristiques du bien expertisé nous suggérons de retenir la valeur moyenne que nous corrigerons pour prendre en considération les subtilités de l'objet des présentes.

Il convient donc d'apporter les pondérations suivantes :

➤ + 5 % pour la viabilisation supposée actuelle de la parcelle (=1,05) ;

Soit un coefficient de pondération moyen de : 1,05

Il en ressort donc un prix moyen corrigé de :

|                | Prix de vente moyen au m <sup>2</sup> | Coefficient correcteur | Prix de vente corrigé retenu |
|----------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Tènement moyen | 109,43 €/m <sup>2</sup>               | 1,10                   | 120,37 €/m <sup>2</sup>      |

Soit encore une valorisation du foncier s'élevant à :

|                | Prix de vente corrigé   | Superficie         | Valeur      |
|----------------|-------------------------|--------------------|-------------|
| Parcelle AW642 | 120,37 €/m <sup>2</sup> | 725 m <sup>2</sup> | 87 268,02 € |

#### Surfaces prises en considération

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

| Nature du local      | Surface approchée           |
|----------------------|-----------------------------|
| BUREAU               | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| ENTREPÔT             | 31,00 m <sup>2</sup>        |
| RESERVE              | 216,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL GENERAL</b> | <b>265,00 m<sup>2</sup></b> |

#### 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 m<sup>2</sup> de plancher TTC retranscrites dans l'ouvrage 2016 des Éditions CALLON, pour des valeurs de :

| DÉPARTEMENT     | COMMERCES/BUREAUX            | STOCKAGE                   |
|-----------------|------------------------------|----------------------------|
|                 | BUREAUX                      | HANGARS/ENTREPÔTS          |
| <b>30. GARD</b> | <b>1 842 €/m<sup>2</sup></b> | <b>541 €/m<sup>2</sup></b> |

Source : Éditions CALLON 2016

**Remarque** : comme évoqué précédemment, la qualité de construction de la partie dénommée « réserve », nous conduira à y appliquer le coût de construction des « bureaux » mais que nous corrigerons d'un abattement de 60 % pour prendre en considération son état brut.

Soit :  $1.842 \text{ €/m}^2 \times (1-60\%) = 736,80 \text{ €/m}^2$

#### Détermination de la vétusté :

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

Les informations qui nous ont été communiquées par Mr [ ] font état, selon toutes vraisemblances d'une construction du bâtiment au début des années 1980.

Nous estimerons donc que la vétusté (construction et aménagements confondus) doit être calculée à compter de 1980.

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

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

| A. Valeur du terrain   |                             |                           |                       |                   |              | Valeur terrain         |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| D'après les références retenues et présentées plus haut, nous avons retenu une valeur du terrain s'élevant à = |                             |                           |                       |                   |              | 87 268,02              |
| B. Valeur des constructions vétusté déduite  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| <u>B1/ La partie "bureau"</u>  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| -  |                             |                           |                       |                   |              | +                      |
| Coût moyen unitaire au m <sup>2</sup> de plancher TTC  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| 1842,00  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Bureau :   | 18,00 m <sup>2</sup>        | x                         | €/m <sup>2</sup>      | =                 | 33 156,00 €  |                        |
| <i>Dépréciation immédiate</i>  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Valeur moyenne estimée   |                             |                           |                       |                   |              | 20,00%                 |
|  |                             |                           |                       |                   |              | 26 524,80 €            |
|  | <i>Durée moyenne de vie</i> | <i>Répartition en % X</i> | <i>Vétusté en % =</i> | <i>% résiduel</i> |              | -                      |
| VRD  | 50 ans                      | 10,00%                    | 74,00%                | 7,40%             |              |                        |
| Gros œuvre   | 50 ans                      | 35,00%                    | 74,00%                | 25,90%            |              |                        |
| Second œuvre   | 15 ans                      | 55,00%                    | 100,00%               | 55,00%            |              |                        |
| <i>vétusté globale plafonnée comme expliqué</i>  |                             |                           |                       |                   |              | <i>Vétusté globale</i> |
|  |                             |                           |                       |                   |              | Σ = 70,00% = 7 957,44  |
| <u>B2/ La partie "réserve"</u>   |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| -  |                             |                           |                       |                   |              | +                      |
| Coût moyen unitaire au m <sup>2</sup> de plancher TTC  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| 736,80   |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Réserve :  | 31,00 m <sup>2</sup>        | x                         | €/m <sup>2</sup>      | =                 | 22 840,80 €  |                        |
| <i>Dépréciation immédiate</i>  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Valeur moyenne estimée   |                             |                           |                       |                   |              | 20,00%                 |
|  |                             |                           |                       |                   |              | 18 272,64 €            |
|  | <i>Durée moyenne de vie</i> | <i>Répartition en % X</i> | <i>Vétusté en % =</i> | <i>% résiduel</i> |              | -                      |
| VRD  | 50 ans                      | 10,00%                    | 74,00%                | 7,40%             |              |                        |
| Gros œuvre   | 50 ans                      | 35,00%                    | 74,00%                | 25,90%            |              |                        |
| <i>Vétusté globale</i>   |                             |                           |                       |                   |              | Σ = 33,30% = 12 187,85 |
| <u>B2/ La partie "entrepôt"</u>  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| -  |                             |                           |                       |                   |              | +                      |
| Coût moyen unitaire au m <sup>2</sup> de plancher TTC  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| 541,00   |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Entrepôt :   | 216,00 m <sup>2</sup>       | x                         | €/m <sup>2</sup>      | =                 | 116 856,00 € |                        |
| <i>Dépréciation immédiate</i>  |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| Valeur moyenne estimée   |                             |                           |                       |                   |              | 20,00%                 |
|  |                             |                           |                       |                   |              | 93 484,80 €            |
|  | <i>Durée moyenne de vie</i> | <i>Répartition en % X</i> | <i>Vétusté en % =</i> | <i>% résiduel</i> |              | -                      |
| VRD  | 50 ans                      | 20,00%                    | 74,00%                | 14,80%            |              |                        |
| Gros œuvre   | 50 ans                      | 60,00%                    | 74,00%                | 44,40%            |              |                        |
| Second œuvre   | 20 ans                      | 10,00%                    | 100,00%               | 10,00%            |              |                        |
| Partie bureaux   | 15 ans                      | 10,00%                    | 100,00%               | 10,00%            |              |                        |
| <i>vétusté globale plafonnée comme expliqué</i>  |                             |                           |                       |                   |              | <i>Vétusté globale</i> |
|  |                             |                           |                       |                   |              | Σ = 70,00% = 28 045,44 |
| C. Valeur intrinsèque de l'ensemble immobilier   |                             |                           |                       |                   |              |                        |
| VALEUR INTRINSEQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER =  |                             |                           |                       |                   |              | Σ = 135 458,76         |

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| <b>D. Valeur de l'ensemble immobilier</b>  |             | <b>x</b>            |
| Il conviendra de corriger la valeur intrinsèque par les coefficients de pondération suivants = |             |                     |
| Visibilité commerciale réduite du fait d'un emplacement sur un chemin                          | 0,90        |                     |
| Emplacement dans une zone résidentielle  | 0,90        |                     |
| <b>Coefficient de pondération moyen =</b>  | <b>0,81</b> | <b>0,81</b>         |
| <b>VALEUR DE L'IMMOBILIER SELON LA METHODE SOL + CONSTRUCTIONS =</b>                           |             | <b>=</b>            |
|  |             | <b>109 721,59 €</b> |

|  |
|--|
| <p>VALEUR DE L'IMMEUBLE PAR LA MÉTHODE<br/>« SOL + CONSTRUCTIONS »</p> <p>=</p> <p><b>109.721,59 €</b></p> |
|--|

### **5.2 Évaluation par la méthode « Compte à rebours Promoteur »**

Cette méthode consiste à déterminer la charge foncière admissible, afin qu'une opération immobilière visant à démolir le bâti existant et à la construction d'un petit collectif d'habitation, soit rentable pour un promoteur immobilier.

L'évaluation se réalise en deux temps : le 1<sup>er</sup> temps permettra de déterminer par une étude de gabarit la surface de plancher constructible afin d'en déduire la surface commercialisable ; le 2<sup>nd</sup> temps reconstituera les différents postes de produits et de charges de l'opération afin d'en déduire la valeur du terrain expertisé.

**Nota : La simulation de construction de collectif d'habitation n'est présentée qu'à titre purement informatif. La réalisation de celui-ci est soumise à l'appréciation des services de l'urbanisme local et l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires.**

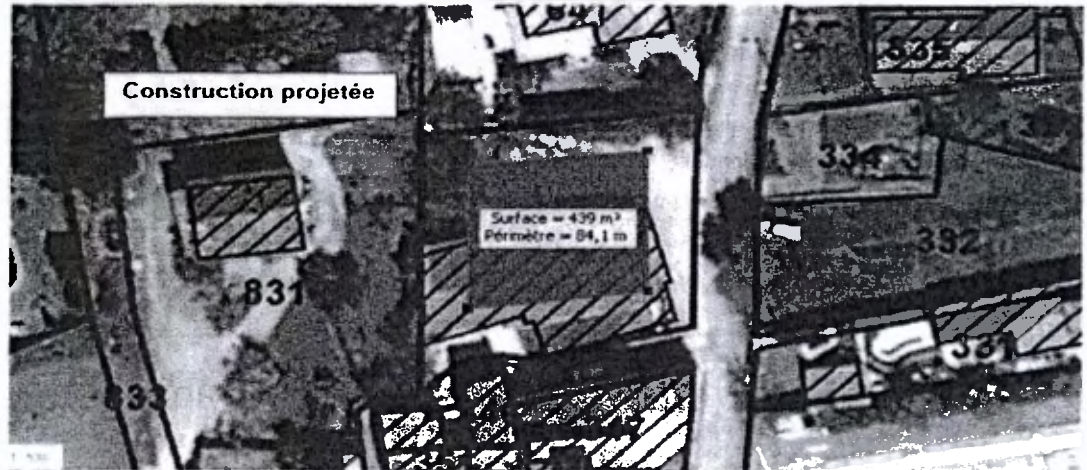
#### **1<sup>ère</sup> étape : Évaluation de la surface de plancher constructible**

La lecture du PLU en vigueur sur la commune et l'application des articles nous conduit à imaginer :

- l'implantation du collectif au centre de la parcelle de manière à respecter la distance par rapport aux limites séparatives en plaçant celui-ci à plus de 4 mètres de ces dernières ;
- une construction en R+1 de manière à ne pas trop densifier l'espace et garder une unité architecturale et une qualité de vie (Nota : nous partirons dans l'idée d'une hauteur moyenne d'étage égale à 3m, soit une hauteur totale d'environ 6m) ;
- L'emprise au sol autorisée n'est pas réglementée ;
- Nous partirons dans l'idée de construire au rez-de-chaussée des stationnements et autres locaux communs et de réserver donc les appartements pour le 1<sup>er</sup> étage où nous prendrons l'hypothèse d'une surface de plancher arrondie à 440 m<sup>2</sup>;

Nous présenterons ci-dessous un croquis schématique d'une implantation possible en respectant une distance de minimum 4m par rapport aux 4 limites de la parcelle.

36



## 2<sup>ème</sup> étape : Évaluation du terrain par la méthode du Compte à rebours Promoteur

### Sur le prix de vente (ligne A) :

Nous nous référerons en l'espèce aux statistiques de prix relevées sur le secteur pour des ventes d'appartement :

#### 1 Prix immobilier Quissac (30260)

|   | Prix m2<br>bas | Prix m2<br>moyen | Prix m2<br>haut |
|---|----------------|------------------|-----------------|
|  Prix m2 appartement | 872 €          | 1 601 €          | 2 333 €         |

Source : [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)  
Moyenne des prix de vente à Quissac (30260)



Source : [www.seloger.com](http://www.seloger.com)

Au regard du marché local, des statistiques de prix enregistrées par les observatoires en ligne, et des statistiques relevées par les Éditions CALLON dans son observatoire des prix pour 2016 concernant les ventes d'appartements dans des « collectifs neufs de qualité NORMALE et STANDING », il semble raisonnable de retenir un prix de vente moyen de 2.700 € HT /m<sup>2</sup>, soit un prix de vente arrondi de 2.850 € TTC/m<sup>2</sup> (hypothèse d'une TVA à 5,5% appliquée au VEFA).

**Sur la SHON et la Surface de Plancher (ligne B) :** Les nouvelles dispositions législatives, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 suppriment le recours à la SHON au profit de la surface de plancher pour définir la surface constructible. Ce changement augmente la surface constructible possible. Nous avons donc changé le ratio utilisé « ligne E » de 0.83 à 0.91 pour tenir compte de cette évolution législative.

**Sur le nombre de logement (ligne D) :** la méthodologie que nous utiliserons en l'espèce base ses calculs sur des logements de 60 m<sup>2</sup> habitables, soit 440 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup> = 7,33 logements. Pour une harmonie de distribution des logements, et afin de ne pas trop densifier ce programme immobilier, nous arrondirons à 6 logements.

**Sur le chiffre d'affaire des garages (ligne F) :** Le Plu de Quissac impose la création de 1 place de stationnement par logement à l'intérieur de la parcelle. Soit 6 stationnements. Nous retiendrons un prix de vente unitaire de 13.000 €.

**Sur le coût de construction (ligne H) :** Nos recherches et nos précédentes études nous conduisent à retenir un coût de construction actuel de 1600 € HT/ m<sup>2</sup> hab parking compris. Ce

prix s'appréhendant par m<sup>2</sup> habitable, nous modifierons la logique du calcul en applique le coût de construction à la ligne E et non pas à la ligne B comme prévu initialement.

Sur les usages de la professions et les chiffres pratiqués par celle-ci, nous pouvons dresser le tableau ci-dessous.

| <b>Compte à rebours théorique de la charge foncière admissible dans un projet de logement collectif</b> |  |                    |
|---|--|--------------------|
| <b>Simulation "Le Clos de Campagne" à QUISSAC</b>   |  |                    |
| A   | Prix de vente/m <sup>2</sup> TTC               | 2 849 €            |
| B   | Surface de plancher (SP)                       | 440 m <sup>2</sup> |
| C   | Prix de vente/m <sup>2</sup> HT                | 2 700 €            |
| D   | Nombre de logement                             | 6                  |
| E   | Surface Utile                                  | 400 m <sup>2</sup> |
| F   | Chiffre d'affaire garages                      | 78 000 €           |
| G   | Chiffre d'affaire HT                           | 1 159 080 €        |
| H   | Coût de construction BBC                       | 640 640 €          |
| I   | Honoraires techniques                          | 76 877 €           |
| J   | Hon. Commercialisation HT                      | 57 954 €           |
| K   | Frais généraux imprévus et marge               | 202 839 €          |
| L   | Frais financiers                               | 23 182 €           |
| M   | Déconstruction                                 | 40 000 €           |
| N   | Prix de revient HT                             | 1 041 491 €        |
| O   | Charge foncière admissible en €                | 117 589 €          |
| P   | Charge foncière admissible / m <sup>2</sup> SP | 267 €              |

La charge foncière admissible, soit le prix que pourrait proposer un promoteur immobilier pour l'acquisition du bien expertisé pourrait s'élever à 117.589 €.

**VALEUR VÉNALE DE L'IMMEUBLE PAR LA MÉTHODE  
« COMPTE A REBOURS PROMOTEUR »**

=

**117.589 €**

38

## 6) Synthèse et conclusion

La valeur du bien sera égale à la moyenne pondérée des différentes méthodes présentées :

| Méthodes                   | Valeurs obtenues | Coefficient | Valeurs pondérées   |
|----------------------------|------------------|-------------|---------------------|
| Sol + Construction         | 109 721,59 €     | 2           | 219 443,18 €        |
| Compte à rebours Promoteur | 117 589,00 €     | 1           | 117 589,00 €        |
| <b>TOTAUX</b>              |                  | <b>3</b>    | <b>337 032,18 €</b> |

La particularité du bien expertisé ne nous permet pas de produire des biens de comparaison.

Compte tenu du contexte économique au jour de la rédaction des présentes, après visite des lieux et analyse des seules pièces communiquées, nous soussignés estimons que la valeur vénale moyenne d'un immeuble d'entreprise situé 205 Chemin de Campagne et porté au cadastre de la commune de Quissac section AW n° 642, s'établi aux environs de :

$$\frac{337\,032,18\text{ €}}{3} \quad \text{soit} \quad 112\,344,06\text{ €}$$

Cette valeur vénale arrondie à **112 000,00 €** est comprise dans une fourchette oscillant :

entre  et

### La valeur de licitation de l'immeuble :

Selon la chartre de l'expertise le prix de vente forcée (Forced sale price) correspond au prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marche.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée

Il est d'usage expertal de retenir une valeur de licitation égale à 80 % de la valeur vénale.

Valeur de licitation de l'immeuble oscillant entre =

$$112\,000\text{ €} \times 0,80 = 89\,600,00\text{ €}$$

Et de tout ce qui précède après avoir rempli personnellement la mission qui nous a été confiée, nous avons rédigé le présent rapport d'expertise, pour servir et valoir ce que de droit et l'avons clos et signé, en notre cabinet,

À NÎMES, LUNDI 13 MARS 2017.

L'expert

Jacques GAUDIBERT



**RICS**  
Registered Valuer



39

.....*Fin rapport*.....

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@dgif.finances.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 06/12/2017  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1705043513

| DESIGNATION DES PROPRIETES |         |     |           |                       |                          |        |                      |         |         |            |
|----------------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------|---------|------------|
| Département : 030          |         |     |           | Commune : 210 QUISSAC |                          |        |                      |         |         |            |
| Section                    | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part<br>Adresse | Contenance<br>cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle |         |         |            |
|                            |         |     |           |                       |                          |        | N° de DA             | Section | n° plan | Contenance |
| AW                         | 0642    |     |           | 205 CHE DE CAMPAGNE   | 0ha07a25ca               |        |                      |         |         |            |

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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

  
**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

40



| ANNEE DE MAJ               |         | 2017          | DEP |           | 01              | 30 0        |     | COM |     | 210 QUISSAC             | TRES      |       | 021    | RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ |                     |     |                  |      |         |        |        |                 |          | NUMERO COMMUNAL |      | +00043 |
|----------------------------|---------|---------------|-----|-----------|-----------------|-------------|-----|-----|-----|-------------------------|-----------|-------|--------|---------------------|---------------------|-----|------------------|------|---------|--------|--------|-----------------|----------|-----------------|------|--------|
| Propriété                  |         | PBBKVP        |     |           |                 |             |     |     |     |                         |           |       |        |                     |                     |     |                  |      |         |        |        |                 |          |                 |      |        |
| A                          |         | 30260 QUISSAC |     |           |                 |             |     |     |     |                         |           |       |        |                     |                     |     |                  |      |         |        |        |                 |          |                 |      |        |
| PROPRIÉTÉS BATIES          |         |               |     |           |                 |             |     |     |     |                         |           |       |        |                     |                     |     |                  |      |         |        |        |                 |          |                 |      |        |
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS |         |               |     |           |                 |             |     |     |     | IDENTIFICATION DU LOCAL |           |       |        |                     | EVALUATION DU LOCAL |     |                  |      |         |        |        |                 |          |                 |      |        |
| AN                         | SECTION | N° PLAN       | C   | 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 |        |
| 85                         | AW      | 642           |     | 205       | CHE DE CAMPAGNE | 0044        | A   | 01  | 00  | 01001                   | 0345814 D |       |        | C                   | C                   | CD  | DEP2             | 2398 |         |        |        |                 |          |                 | P    |        |
| R EXO                      |         |               |     |           |                 |             |     |     |     | 0 EUR                   |           |       |        |                     | R EXO               |     |                  |      |         |        |        |                 | 0 EUR    |                 |      |        |
| REV IMPOSABLE COM          |         |               |     |           |                 |             |     |     |     | 2398 EUR                |           |       |        |                     | DEP                 |     |                  |      |         |        |        |                 |          |                 |      |        |
| R IMP                      |         |               |     |           |                 |             |     |     |     | 2398 EUR                |           |       |        |                     | R IMP               |     |                  |      |         |        |        |                 | 2302 EUR |                 |      |        |

| PROPRIÉTÉS NON BATIES      |         |         |           |                 |             |              |       |       |     |               |    |          |                    |                  |         |         |        |                 |       |    |         |               |       |  |
|----------------------------|---------|---------|-----------|-----------------|-------------|--------------|-------|-------|-----|---------------|----|----------|--------------------|------------------|---------|---------|--------|-----------------|-------|----|---------|---------------|-------|--|
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS |         |         |           |                 |             |              |       |       |     | EVALUATION    |    |          |                    |                  |         |         |        |                 |       |    |         | LIVRE FONCIER |       |  |
| AN                         | SECTION | N° PLAN | N° VOIRIE | ADRESSE         | CODE RIVOLI | N° PARC PRIM | FP/DP | S TAR | SUF | GR/SS GR      | CL | NAT CULT | CONTENANCE HA A CA | REVENU CADASTRAL | COLL    | NAT EXO | AN RET | FRACTION RC EXO | % EXO | TC | Feuille |               |       |  |
| 85                         | AW      | 642     | 205       | CHE DE CAMPAGNE | 0044        | 0345         | 1     | 210A  |     | S             |    |          | 7.25               |                  | 0       |         |        |                 |       |    |         |               |       |  |
| R EXO                      |         |         |           |                 |             |              |       |       |     | 0 EUR         |    |          |                    |                  | R EXO   |         |        |                 |       |    |         |               | 0 EUR |  |
| HA A CA                    |         |         |           |                 |             |              |       |       |     | REV IMPOSABLE |    |          |                    |                  | TAXE AD |         |        |                 |       |    |         |               |       |  |
| CONT                       |         |         |           |                 |             |              |       |       |     | 7.25          |    |          |                    |                  | R IMP   |         |        |                 |       |    |         |               | 0 EUR |  |
| R IMP                      |         |         |           |                 |             |              |       |       |     | 0 EUR         |    |          |                    |                  | R IMP   |         |        |                 |       |    |         |               | 0 EUR |  |
|                            |         |         |           |                 |             |              |       |       |     |               |    |          |                    |                  | MAJ TC  |         |        |                 |       |    |         |               | 0 EUR |  |

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

74

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
QUISSAC

Section : AW  
Feuille(s) : 000 AW 01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 06/12/2017

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

NIMES  
67 Rue Salomon Reinach

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

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

A \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_  
L' \_\_\_\_\_

62





**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**

Cabinet REINHARD DELRA **8**  
Avocats  
16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

63

## **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

### **Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique**

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

### **Article 2 – Etat de l'immeuble**

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

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

### **Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

### **Article 4 – Préemption, substitution et droits assimilés**

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

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

### **Article 5 – Assurances et abonnements divers**

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.

46

### **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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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.

#### **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<sup>er</sup> 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 **89 600 €** outre les charges, et à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive.

### 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 16 août 2018**

**La SCPA rd avocats & associés, Avocats à NIMES**

51