



rd avocats
& associés

DOSS.170287

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance d'ALES 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 ROUSSON (30340), 17 A Chemin de l'Aire de la Salle, cadastré :

Une maison à usage d'habitation non mitoyenne de type 4 distribuée sur un niveau, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

☛ **Section BW N°219 d'une contenance cadastrale de 10a**

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

Maître Marc ANDRE, Mandataire Judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson BP 40159 - 30103 ALES, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de _____, né le 11 août 1972 à ALES, de nationalité française, demeurant _____, 30340 ROUSSON, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 10 mars 2010

*Elisant domicile au Cabinet de **Monsieur François GILLES**, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALES, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – **Avocat Postulant.***

*Et en le Cabinet de **Maître Sonia HARNIST**, membre de **la SCPA rd avocats & associés**, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90 **Avocat Plaidant***

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

né le 11 août 1972 à ALES (Gard), de nationalité française, demeurant 17 A Chemin de l'Aire de Salle 30340 ROUSSON

Suivant :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NIMES 18 mai 2018
- ❖ Notification de l'ordonnance en date du 22 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 – 3^{ème} Bureau, le 18 juillet 2018, **Volume 2018 S n° 33**

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 18 mai 2018 notifiée le 22 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 – 3^{ème} Bureau le 18 juillet , **Volume 2018 S n°33**.

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

2

ORDONNANCE

Nous,

Bernard VITTOURoux

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 R. 643-1 et suivants et R. 642-36-1 du Code de commerce,

Où,

- Maître Marc ANDRE, mandataire liquidateur de
- [redacted] à ALES, de nationalité française, demeurant [redacted]
- Madame [redacted] de nationalité française, demeurant [redacted], épouse commune en biens de Monsieur [redacted]

Autorisons Maître Marc ANDRE à faire vendre à la Barre du Tribunal de Grande Instance d'ALES, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître François GILLES, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALES y demeurant 14 Bd Louis BLANC 30100 ALES.

Le bien immobilier ci-après désigné :

- commune de ROUSSON (30340), 17A Chemin de l'Aire de la Salle, cadastré :

Section	N°	Contenance
BW	219	0ha 10a 00ca

Ledit bien consistant en une villa d'habitation non mitoyenne de type 4 distribuée sur un niveau

L'immeuble désigné appartenant à [redacted] et Madame [redacted], mariés sous le régime de la communauté légale, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître EXBRAYAT, Notaire à BARJAC (30), le 18 septembre 2002, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 3^e bureau, le 26 septembre 2002, volume 2004 P N° 4734

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE *20 000* €

3

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 Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à LA GRAND COMBE, 2 Rue Raoul MOURIER, 30110 LA GRAND COMBE, pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

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

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

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

- Maître Marc ANDRE,
- Monsieur [redacted] à ALES, de nationalité française, demeurant [redacted],
- Madame [redacted] à [redacted] de nationalité française, demeurant [redacted], épouse commune en biens de Monsieur Moussa GALI
- à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

1. CREDIT FONCIER DE FRANCE,

S.A immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 19 Rue des Capucines - 75001 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

En l'inscription de privilège de prêteur de denier en date du 18/09/2002, publié au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 26/09/2002. vol. 2002 V n° 2041

Et en l'inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 18/09/2002, publié au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 26/09/2002. vol. 2002 V n° 2042

Et en l'inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 18/09/2002, publié au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 26/09/2002. vol. 2002 V n° 2043

Domicile élu SCP rd avocats & associés, 16 rue des Greffes 30000 NIMES



2. LE TRESOR PUBLIC

En l'inscription d'hypothèque légale en date du 28/07/2008, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 29/07/2008, vol. 2008 V n° 1187

Et en l'inscription d'hypothèque légale en date du 21/07/2009, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 22/07/2009, vol. 2009 V n° 892

Et en l'inscription d'hypothèque légale en date du 15/03/2011, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 17/03/2011, vol. 2011 V n° 477

Et en l'inscription d'hypothèque légale en date du 14/06/2016, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 21/06/2016, vol. 2016 V n° 942

Domicile élu TRESORERIE ST AMBROIX 44, rue de la République 30500 Saint-Ambroix

3. SAS MAISON FARRET

11 ALLEE DU PIOT-ZAC POLE ACTIF
30660 GALLARGUES LE MONTUEUX

En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 13/03/2009, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 13/03/2009, vol. 2009 V n° 372

Domicile élu Maître Nadège COLOMBIER, Huissier de Justice, 4 Rue Brossolette 30100 Alès

4. LE TRESOR PUBLIC DU PAYS D'ALES

En l'inscription d'hypothèque légale en date du 24/06/2009, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 25/06/2009, vol. 2009 V n° 750

Domicile élu TRESORERIE 11 Chemin des Espinaux, 30340 Saint-Privat-des-Vieux

5. L'URSSAF DU GARD

En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 11/09/2009, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 11/09/2009, vol. 2009 V n° 1110

Domicile élu Maître Nadège COLOMBIER, Huissier de Justice, 4 Rue Brossolette 30100 Alès

6. LE TRESOR PUBLIC ADM POLE RECOUVREMENT NIMES OUEST

En l'inscription d'hypothèque légale en date du 19/10/2009, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 21/10/2009, vol. 2009 V n° 1332

Domicile élu TRESORERIE NIMES OUEST 15 Boulevard Etienne Saintenac. 30000 Nîmes

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

7. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC,
société coopérative à capital et personnel variables, régie par les
articles L 512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier inscrite
au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 492 826 417, dont le siège social
est Avenue du Montpelliéret, MAURIN, 34970 LATTES CEDEX, agissant
par son représentant légal en exercice domicilié es qualité au siège.

En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 19/11/2014, publié
au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 24/02/2015,
vol. 2015 V n° 262

Fait à NIMES

Le 18/5/18

Le Juge Commissaire :
1. Bernard LAPOURoux -

Le Greffier d'audience :
Mme Nayse BIRABENT.

Pour Expédition certifiée exactement collationnée et conforme à l'original et
contenant renvoi approuvé et d'act rayé nul, délivrée par Nous Greffier soussigné
Nimes le 22 mai 2018, établi sur sept pages

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



6

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport établi par la SARL JG-EXPERTISE – Monsieur Jacques GAUDIBERT, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 21 Février 2018 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.

7

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**

Cabinet REINHARD DELRA8
Avocats

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

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

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

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

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement.**

SERVITUDES

Création de servitude de passage pour tous usages et par tous temps. Il pourra être placée toutes canalisations en sous-sol de l'assiette de la servitude. L'utilisateur devra remettre les lieux en l'état. Il pourra également être placée un compteur d'eau et un compteur EDF à l'entrée du chemin.

L'assiette du droit de passage sera entretenue par les utilisateurs.

Il ne devra être laissé aucun véhicule en stationnement sur le chemin.

La servitude est consentie à perpétuité.

Fonds servant : n°72

Fonds dominant : n°219

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à **Monsieur** et
lie BOINEAU épouse GALI mariés sous le régime de la communauté légale, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître EXBRAYAT, Notaire à BARJAC (30) le 18 septembre 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 3^{ème} Bureau, le 26 septembre 2002, Volume 2002 P n°4734

SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

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.

9

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

PAR LES PROPRIETAIRES

10

Cabinet REINHARD DELR**10**
Avocats
16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

2907

SARL JG-Expertise
Immobilier, Patrimoine & Finance

Jacques GAUDIBERT

Immeuble « Le MERCURE » bâtiment C
48, chemin de l'Homme Mort - 30900 NÎMES

Tel : 06.50.34.15.61
jg-expertise@bbox.fr

SIRET: 50392965500010
TVA intracommunautaire: FR 36503929655

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

Membre RICS du Royal Institution of Chartered Surveyors



Membre de la chambre des experts évaluateurs immobiliers et
commerciaux -Provence Languedoc-
Membre de la Fédération Nationale des chambres d'experts et experts
judiciaires évaluateurs fonciers immobiliers et commerciaux.

DU techniques de commercialisation
DESS Gestion patrimoniale et financière
ICH Institut de l'habitat et Construction

Nîmes, le mercredi 21 février 2018

CERTIFICAT D'EXPERTISE



17A Chemin de l'Aire de Salle
30340 ROUSSON



11

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 39.

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.

12

SOMMAIRE

1) Mission	4
2) Environnement conjoncturel	6
2.1 Généralités sur la conjoncture	6
2.1.1 Conjoncture économique	7
2.1.2 Marché de l'immobilier : Accalmie en 2018 après les records de ventes de 2017	8
2.2 Environnement des taux d'intérêt.....	9
3) Le bien immobilier objet des présentes	9
3.1 Généralités sur la commune de ROUSSON :	10
3.1.1 : Statistiques concernant la population de ROUSSON.	10
3.1.2 : Statistiques concernant les revenus de la population de ROUSSON.....	11
3.1.3 : Remarques sur la commune de ROUSSON.	12
3.2 Description du bien immobilier.....	12
3.3 Urbanisme et Risques Majeurs	29
4) Facteurs d'influence	31
5) L'évaluation du bien immobilier	31
5.1 Méthode du rendement du loyer théorique (INCORNE APPROACH)	31
5.2 Méthode par comparaison avec des biens objet d'une transaction (Base de données « Patrim »).....	33
5.2.1 Les références prises en comparaison	33
5.2.2 Synthèse des biens de comparaison et valorisation.....	38
6) Conclusion	38

13

1) Mission

1.1 Ordonnance sur Requête

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

La mission consiste à déterminer la valeur des biens appartenant Monsieur à ROUSSON (30) et cadastrés section BW n° 219.

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 30 janvier 2018.

POUR MÉMOIRE : Définition de la valeur vénale.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^{ème} édition juin 2006) définit la valeur vénale comme étant : « La somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

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

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

Il convient de distinguer :

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

2- La valeur vénale brute, dite « acte en mains » où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

14

1.2 Ordonnance

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE - TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIMES

Numero de procédure : 2010RJ144

ORDONNANCE

Nous, Monsieur Bernard LAMOUROUX, en notre qualité de Juge Commissaire de la liquidation judiciaire Monsieur Moussa GALI, assisté du Greffier,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés ;

Vu les dispositions des articles L 621-9 et R 641-11 du Code de Commerce,

Désignons Jacques Boudibent

avec pour mission, de rechercher les biens et droits immobiliers dont Monsieur Moussa GALI est encore propriétaire notamment sur le territoire de , décrire ces biens, les évaluer, suggérer éventuellement des lots pour les proposer à la vente ;

Disons que l'Expert désigné déposera son rapport dans les trois mois de sa saisine,

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.

Autorisons M^c Marc ANDRE, Requérant, à missionner pour l'assister, dans la recherche et l'évaluation de l'actif, en qualité de sachant, tel Auxiliaire de Justice de son choix, avec pour mission, de l'assister pour rechercher et évaluer l'actif de

Disons que le Technicien désigné précisera autant que faire ce peut les biens objets d'un gage, d'un nantissement, d'un crédit-bail, d'une clause de réserve de propriété ;

Disons que les frais en découlant seront supportés par la Liquidation Judiciaire

Rendue à NIMES le 6/9/17

Le Greffier :

Handwritten signature and date

Handwritten signature

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME - LE GREFFIER

Handwritten signature and official stamp

15

1.3 Principales diligences**Diligences**

Annexe n°

Le 6 septembre 2017	1
Par ordonnance rendue par le Monsieur Le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce de de Nîmes nous avons été désigné en qualité de technicien chargé d'assister Maître Marc André dans le dossier de Monsieur	
Le 19 septembre 2017	
A la reception de l'ordonnance nous nommant, nous - acceptons la mission par un courrier au Tribunal - notifions notre mission à _____ par Lettre Recommandée avec AR - demandons les relevés cadastraux des parcelles	
Le 31 octobre 2017	
Après des appels téléphoniques sans réponse (message sur boîte vocale) nous re-notifions notre mission à Monsieur _____ par Lettre Recommandée avec AR	
Le 24 novembre 2017	
Nous nous rendons sur les lieux. La maison est fermée personne ne répond	
Le 5 décembre 2017	
Nous faisons part de notre difficulté à Maitre Sonia HARNIST (avocat) et lui demandons si elle détient d'autres informations pour contacter Monsieur _____	
Le 9 décembre 2017	
Maitre Sonia HARNIST (avocat) nous demande d'intervenir auprès de Maitre André afin de faire désigner un huissier avec mission de solliciter la force publique pour pénétrer dans la maison	
Le 11 décembre 2017	
En réponse à notre appel, nous sommes informés que le numéro n'est plus attribué.	
Le 12 décembre 2017	
Nous écrivons un procès verbal de difficulté à Maître Marc André avec copie à Maitre Sonia HARNIST (avocat)	
Le 19 janvier 2018	
Par ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de Nîmes nous obtenons la possibilité de faire intervenir un huissier et serrurier afin d'accéder à la maison.	
Le 24 Janvier 2018	
Nous recevons l'ordonnance et la notifions à _____ par Lettre recommandée	
Le 27 Janvier 2018	
Nous recevons un appel téléphonique de _____ et convenons d'un rendez vous	
Le 30 Janvier 2018	
Nous visitons les lieux.	

2) 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

16

2.1.1 Conjoncture économique

La croissance a été inférieure aux attentes en 2016 mais augmenterait progressivement

La croissance du PIB français s'est légèrement tassée en 2016, à 1,1 %, car les facteurs favorables à la demande interne ont été en partie neutralisés par la contribution fortement négative du commerce extérieur. La croissance du PIB en moyenne annuelle augmenterait maintenant graduellement à au moins 1,4 % en 2017, puis 1,6 % en 2018 et 2019, un rythme supérieur à celui de la croissance potentielle, de sorte que l'écart de production se réduirait. Le rythme de progression de l'activité en France resterait toutefois encore inférieur à celui de la zone euro. Cette projection repose sur des hypothèses techniques et comptes trimestriels arrêtés le 16 mai 2017¹.

Cette projection ne prend pas en compte les orientations de politique économique et les réformes postérieures aux élections ainsi que l'évolution des anticipations des agents économiques, qui pourront avoir un impact sur la composition comme le niveau de l'activité et de l'inflation. Ces projections doivent donc se comprendre comme reflétant la dynamique sous-jacente actuelle, fonction des choix de politique économique passés et du contexte international prévu, avant l'impact des futurs choix de politique économique, comme de toujours possibles chocs externes.

Les bénéfices d'un moindre prix du pétrole s'estompant, la demande intérieure serait plus contenue

Le dynamisme du pouvoir d'achat des ménages, observé en 2016 dans le sillage de la baisse du prix du pétrole, s'atténuerait en prévision. La remontée de l'inflation énergétique ne serait en effet que progressivement compensée par une reprise des revenus salariaux. La consommation des ménages ralentirait donc un peu, en particulier en 2017.

L'investissement des entreprises continuerait d'être soutenu par la progression de l'activité économique et le bas niveau des taux d'intérêt, malgré un taux d'endettement élevé. Son rythme de progression serait toutefois moindre qu'en 2016, où l'impact de la mesure de suramortissement fiscal, qui a pris fin en avril 2017, a été important. Malgré ce ralentissement, le taux d'investissement des entreprises dépasserait en 2018 le pic de 2008, après avoir déjà enregistré un net rétablissement depuis 2013. L'amélioration du taux de marge des sociétés non financières (SNF) s'interromprait momentanément en 2017, du fait de la hausse du prix du pétrole, à niveau constant des mesures d'amélioration de la compétitivité (CICE-PRS), mais reprendrait ensuite une lente progression jusqu'en 2019, pour approcher la moyenne observée de 1996 à 2008.

L'investissement des ménages continuerait de bénéficier de facteurs temporaires en 2017 (prêt à taux zéro, dispositif Pinel, taux de crédit peu élevés). Toutefois, des facteurs démographiques freinent l'investissement logement à moyen terme.

À partir de 2017, les exportations rebondiraient dans le sillage de la reprise mondiale

Avec une progression des exportations de 1,2 % seulement, les parts de marché françaises à l'exportation ont chuté de 1,1 % en 2016. Cette contre-performance s'explique en partie par des événements exceptionnels (mauvaises récoltes, difficultés rencontrées dans la chaîne de production d'Airbus, tourisme), ce qui laisse augurer un rebond des parts de marché françaises en 2017 et 2018 si ces postes retrouvent leur niveau usuel. Par ailleurs le commerce extérieur français bénéficierait d'un environnement international un peu plus porteur, avec une accélération de la demande mondiale, revue à la hausse depuis notre précédente publication. Dès lors, les exportations françaises pourraient retrouver de l'allant dès 2017, malgré un début d'année décevant. La contribution du commerce extérieur à la croissance française serait alors moins négative en 2017 qu'au cours des trois dernières années, et redeviendrait positive en 2018 et 2019.

Après la faiblesse des années passées, l'inflation remonterait en moyenne annuelle en 2017, tirée d'abord par la composante énergétique, puis de nouveau en 2019, tirée par les autres composantes

L'inflation, mesurée avec l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), se redresserait : après 0,3 % en 2016, elle augmenterait en moyenne annuelle à 1,2 % en 2017, tirée à la hausse par sa composante énergétique. Son profil mensuel serait toutefois irrégulier, marqué par de larges fluctuations, en raison essentiellement de ses composantes énergétiques et alimentaires. Elle resterait stable en 2018, mais avec une contribution plus équilibrée de ses diverses composantes : l'inflation hors produits alimentaires et énergie se maintiendrait en effet à 0,6 % en moyenne annuelle en 2017, mais monterait à partir de 2018, sous l'effet notamment de la baisse du taux de chômage et de la remontée des prix d'importations hors énergie. Ce mouvement se prolongerait en 2019, soutenu en particulier par l'accélération progressive des salaires nominaux. L'inflation totale et l'inflation hors produits alimentaires et énergie convergeraient donc, pour augmenter en 2019 à 1,4 %.

L'amélioration des finances publiques doit être poursuivie

Avec les informations dont nous disposons à ce stade, après - 3,4 % du PIB en 2016, le solde public risquerait de rester légèrement au-dessus du seuil de - 3,0 %, à - 3,1 % en 2017. Le taux de prélèvements obligatoires augmenterait temporairement un peu en 2017, de 0,1 point de pourcentage (pp) du PIB, du fait

du report en 2018 d'allègements fiscaux et sociaux du Pacte de responsabilité et de solidarité (PRS) et du prélèvement anticipé de certains impôts (impôt sur les sociétés notamment). Le ratio de dépenses publiques (hors crédits d'impôt) en pourcentage du PIB diminuerait, lui, un peu (- 0,3 pp) : après une progression des dépenses publiques moins bien contenue en 2016 qu'en 2014 et 2015, la modération se poursuivrait en 2017 selon la loi de finances initiale (LFI), mais largement du fait d'une charge de la dette en baisse. L'ajustement structurel primaire - hors charge de la dette -, calculé avec la méthodologie de la Commission européenne, serait nul. L'écart avec la prévision d'un solde public de - 2,8 % en 2017, dans la LFI actualisée par le programme de stabilité d'avril, provient en proportions similaires d'une croissance nominale du PIB plus faible et d'une progression plus dynamique des dépenses dans notre projection. Dans ce contexte, la dette publique augmenterait en 2017, à 96,8 % du PIB (+ 0,5 pp), puis encore sur le reste de l'horizon de prévision. En 2018 et 2019, le déficit public est, à ce stade, projeté autour de 3 %, avec un effort structurel légèrement négatif. Ces projections intègrent en effet les mesures en prélèvements obligatoires déjà votées, mais avec un rendement sur la base de nos projections de croissance économique. Elles intègrent, également, une progression des dépenses à un rythme proche de celui des années passées, mais qui s'écarte sensiblement des projections du programme de stabilité, en l'absence de mesures suffisamment spécifiées pour être retenues, à ce stade, dans notre projection.

SYNTHÈSE DES PROJECTIONS FRANCE

	2016 (30/05)	2016 (28/04)	2017	2018	2019
IPCH	0,3	0,3	1,2	1,2	1,4
IPCH hors énergie et alimentaire	0,6	0,6	0,6	1,2	1,4
Déflateur du PIB	0,4	0,8	0,9	1,1	1,3
PIB réel	1,1	1,1	1,4	1,6	1,6
Contributions (points de PIB) ^{a)} :					
Demande intérieure hors stocks	2,0	1,9	1,6	1,5	1,5
Exportations nettes	- 0,6	- 0,7	- 0,5	0,1	0,1
Variations de stocks	- 0,1	- 0,1	0,3	- 0,1	0,0
Consommation des ménages	2,1	1,8	1,3	1,5	1,5
Consommation publique	1,2	1,1	1,1	1,0	1,1
Investissement total	2,7	2,7	2,6	2,1	2,0
Investissement public	- 0,2	- 0,7	1,4	1,9	2,1
Investissement des entreprises	2,4	2,1	3,2	1,2	0,4
Investissement des entreprises (SNF-SF-EI)	3,4	3,6	2,6	2,5	2,6
Exportations	1,9	1,2	3,3	5,1	4,2
Importations	4,2	3,5	4,8	4,3	3,8
Revenu disponible brut (RDB) réel des ménages	1,6	1,9	1,1	1,6	1,7
Taux de chômage (BIT, France entière, % population active)	10,1	10,1	9,7	9,6	9,3

Taux de croissance annuel sauf indication contraire
 a) La somme des contributions ne correspond pas nécessairement à la croissance du PIB du fait d'arrondis
 Sources : Insee pour 2016 et le premier trimestre 2017. (publications des 28 avril et 30 mai 2017) ; projections Banque de France sur fond blindé

2.1.2 Marché de l'immobilier : Accalmie en 2018 après les records de ventes de 2017

Le marché résidentiel a connu une année record en 2017.

Dans l'ancien, le nombre de transactions a atteint près de 960 000 ventes, +13% sur un an, et un record historique en niveau.

Dans le neuf, les ventes ont marqué le pas aux deuxième et troisième trimestres, mais ont égalé sur l'année, dans le segment promoteurs, les records des années 2000. Les prix de vente ont accéléré, à +4% sur l'année dans l'ancien, avec des hausses marquées dans les grandes villes, notamment à Paris (hausse estimée à 10% sur l'année).

Cette reprise est principalement liée à deux facteurs :

des taux de crédit extrêmement bas et qui commencent à remonter, ce qui dope les ventes par effet d'aubaine ;

les mesures de soutien dans le neuf, dispositif Pinel et PTZ renforcé, qui ont joué clairement début 2017, moins par la suite, du fait des incertitudes sur leur maintien.

Un emballement du marché nous semble peu probable en 2018-2019. Au contraire, un léger tassement est attendu (repli des ventes, freinage des prix), malgré l'amélioration du contexte conjoncturel.

D'une part, le nouveau plan logement est favorable à terme via le choc d'offre (libération du foncier public et privé, simplification des normes et lutte contre les recours abusifs) et la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel et du PTZ. Mais le recentrage graduel de ceux-ci sur les zones tendues va réduire les ventes de neuf en 2018.

D'autre part, l'accélération des prix des logements et la lente remontée prévue des taux de crédit, dans le sillage de celle des OAT dix ans, vont entamer la capacité d'achat des ménages. Cela va limiter l'effet d'aubaine et rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes.

En 2018, les volumes de transactions dans l'ancien seraient en repli de l'ordre de 6%. Ils seraient en recul de 10% dans le neuf en 2018 (12% dans le segment promoteurs et 8% dans les maisons individuelles), du fait du recentrage des mesures fiscales.

En 2019, les ventes s'effriteraient encore dans l'ancien et seraient à peu près stables dans le neuf. Les prix de l'ancien seraient en hausse de 3% en 2018 et freineraient en 2019.

2.2 Environnement des taux d'intérêt

a) les marchés financiers

Taux d'intérêt	Moyenne annuelle							Taux d'intérêt	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	02/01/17	02/01/18
Eonia (1 jour)	0,71 %	0,44 %	0,87 %	0,23 %	0,09 %	0,10 %	0,08 %	-0,35 %	-0,37 %
OAT -7 ans-	3,09 %	2,53 %	2,84 %	1,87 %	1,46 %	0,97 %	0,97 %	0,64 %	0,69 %
OAT TEC 10	3,64 %	3,12 %	3,31 %	2,52 %	2,21 %	1,64 %	1,01 %	0,66 %	0,71 %
OAT -30 ans-	4,22 %	3,74 %	3,93 %	3,38 %	3,22 %	2,69 %	2,02 %	1,61 %	1,81 %

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 2017)

Types de biens	Rendement		TEC 10 ans	Prime de risque	
	mini	maxi	31/12/2016	mini	Maxi
Résidentiel	3,50 %	7,00 %	0,66%	2,84%	6,34%
Bureaux	3,20 %	8,00 %	0,66%	2,54%	7,34%
Locaux d'activités	6,70 %	10,00 %	0,66%	6,04%	9,34%
Entrepôts	5,70 %	10,00 %	0,66%	5,04%	9,34%
Magasins	3,00 %	9,00 %	0,66%	2,34%	8,34%

- **Selon la catégorie « Logements anciens individuels » sur ALES** (source édition CALLON janvier 2016)

Logements anciens individuels ALES		
	Mini	Maxi
prix vente	910 €	2.830 €
Loyer/an/m ²	58,80 €	138,00 €
Loyer/mois/m ²	4,90 €	11,50 €
Rendement estimatif des m ² vendus	6,46 %	4,88 %

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.

3) Le bien immobilier objet des présentes

3.1 Généralités sur la commune de ROUSSON :

Rousson est une commune française du sud de la France, située dans le département du Gard, en région Occitanie.

Essentiellement rurale jusque dans les années 1970, la commune est devenue au fil du temps une banlieue résidentielle du nord de l'agglomération d'Alès. L'habitat, principalement pavillonnaire, est caractérisé par un important mitage urbain sur la moitié est du territoire communal, alors que la partie ouest est principalement occupée de forêts et de garrigues. L'habitat demeure très dispersé le long de la RD904, importante route reliant Alès à Aubenas via Saint-Ambroix jusque'au hameau de Pont-d'Avène.

Principales distances entre Rousson et les villes du département :

- Rousson – Alès : 10 km environ
- Rousson – Uzès : 40 km environ
- Rousson – Nîmes : 55 km environ
- Rousson – Bagnols-sur-Cèze : 50 km environ



Situation Géographique

3.1.1 : Statistiques concernant la population de ROUSSON.

Population	Rousson	Gard	Occitanie	France	1/2	1/3
	1	2	3	4		
Population en 2014	3 967	736 029	5 730 753	65 907 160		
Densité de la population en 2014	121,8	125,8	78,8	104,2		
Superficie (en km ²)	32,6	5 852,8	72 723,6	632 733,9		
Variation population entre 2009 et 2014,	1,7	1	0,9	0,5	1,70	1,89
dont variation due au solde naturel	-0,1	0,2	0,2	0,4	0,50	0,50
dont variation due au solde entrées sorties	1,8	0,7	0,8	0,1	2,57	2,25
Nombre de ménages en 2014	1 578	324 442	2 599 541	28 766 069		
Naissances domiciliées en 2016	48	8 004	59 978	772 128		

Sources (1) : Insee

Sources (2) : Insee, état civil

Indicateur de couleur selon résultat

< 0,95	Entre 0,95 et 1,05	> 1,05
--------	--------------------	--------

Données détaillées sur la commune :

Population

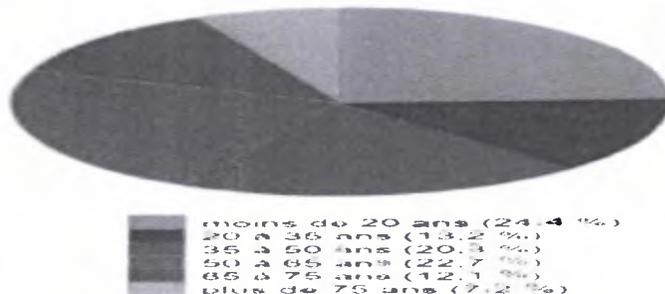
Année	Population		Rousson (Commune) 2009-2014	France 2009-2014
1968	1 389			
1975	1 719	Variation de la population	//	1 602 660
1982	2 271	Due au solde migratoire	//	272 261
1990	3 164	Due au solde naturel	//	1 330 399
1999	3 019	Taux de natalité	//	12,6
2009	0	source Insee RP - 2009-2014		
2014	0			

source Insee RP

Répartition de la population par tranches d'âge

ROUSSON

Répartition de la population par tranche d'âges (Insee, RP) 2014



Sources : Insee,

	POPULATION			
	Rousson	Gard	Rousson	Gard
1968	1 389	478 544	0,00%	0,00%
1975	1 719	494 575	23,76%	3,35%
1982	2 271	530 478	32,11%	7,26%
1990	3 164	585 049	39,32%	10,29%
1999	3 019	623 125	-4,58%	6,51%
2009/2010	3 747	701 883	24,11%	12,64%
2014/2015	4 034	736 029	7,66%	4,86%

Entre 1968 et 1990 (sur 22 ans)

la population sur la commune de **ROUSSON** a été multipliée par 2,278.

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

Entre 1968 et 2015 (sur 47 ans)

la population sur la commune de **ROUSSON** a été multipliée par 2,904.

Dans le même temps celle du **GARD** a été multipliée par 1,538.

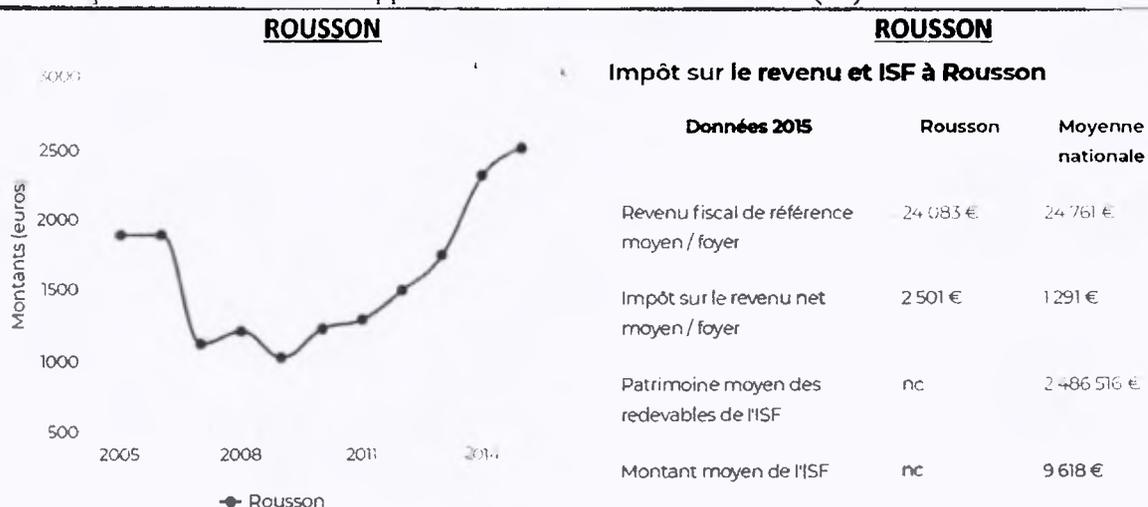
3.1.2 : Statistiques concernant les revenus de la population de ROUSSON.

Revenus	Rousson	Gard	Occitanie	1/2	1/3
Nombre de ménages fiscaux en 2014	1 619	315 112	2 483 123		
Part des ménages fiscaux imposés en 2014, en %	56,2	49,9	52,8		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014, en euros	19408	18602,8	19457,2	1,04328	0,99747
Taux de pauvreté en 2014, en %	13,4	20,3	17,2		

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

Indicateur de couleur selon résultat

< 0,95	Entre 0,95 et 1,05	> 1,05
--------	--------------------	--------



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

Revenus sur ROUSSON :

Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2015 : 24.083 €

Cet élément nous permet de déterminer le montant théorique moyen consacré

- soit au remboursement d'un crédit,
- soit au paiement d'un loyer.

Ainsi, sur la base d'un taux d'effort de 33 %, le budget théorique et moyen dont dispose un ménage habitant sur cette commune s'établit à

24.083 € x 0,33 = 7.947,39 € /ansoit 662,28 € /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 147.565 € avec une mensualité de 662 €;
- sur 240 mois, le montant emprunté s'établit à 124.929 € avec une mensualité de 662 €.

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

3.1.3 : Remarques sur la commune de ROUSSON.

- En 47 ans la population de **ROUSSON** a été multipliée par 2,904 alors que celle du département du Gard l'a été par 1,538.
- Le montant moyen de l'impôt sur le revenu sur **ROUSSON** est en nette progression depuis 2009 mais le revenu fiscal de référence moyen par foyer est inférieur d'environ 2,75 % par rapport à la moyenne nationale.

3.2 Description du bien immobilier

Nous nous sommes transportés dans les lieux le 30 janvier 2018 pour appréhender l'environnement et caractéristiques du bien expertisé.

a) Situation du bien dans la commune

L'objet des présentes est situé : 17 A chemin de l'Aire de Salle à Rousson (30).



SITUATION DU BIEN DANS LA COMMUNE



VUE DU SECTEUR



VUE AÉRIENNE

23

b) Désignation du bien :

- ***Le terrain d'assiette :***

Section	N°	Contenance
BW	219	1.000 m ²
Total		1.000 m²

Accès : par le chemin de l'Aire de Salle.

Nature : terrain de zone périurbaine avec constructions dessus.



Plan cadastral



Superposition photo aérienne et cadastre

24

• L'entier immeuble :

L'immeuble est situé au Sud de la commune de Rousson et à proximité de l'usine chimique « Solvay-Rhodia » de Salindres, dont il n'est distant que d'environ 600 mètres « à vol d'oiseau ».

En provenance du centre-ville de Rousson, et se dirigeant vers le Sud en circulant sur RD n°16, nommé sur ce tronçon « Route d'Alès », on s'engage à main droite sur le Chemin de l'Aire de Salle



Après avoir parcouru environ 300 mètres sur ce dernier, on s'engage à main gauche sur un chemin de terre au bout duquel on se présente devant le bien expertisé qui se trouvera alors à main gauche.

Il s'avère qu'on accède à la propriété expertisée depuis le Chemin de l'Aire de Salle en circulant donc sur un chemin de terre, intégré à une parcelle voisine appartenant à un tiers (parcelle cadastrée section BW n° 72).

Depuis la route, l'accès à cette bande de terrain se fait librement.

La propriété prend corps au droit de ce chemin de terre dessiné dans une parcelle voisine.

L'accès à la propriété est sécurisé par un portail métallique coulissant.



La parcelle est majoritairement close de grillage fixé sur piquets raidisseurs scellés au sol ou sur mur bahut. Certaines limites de la parcelle sont élevées de murs maçonnés en blocs de béton creux laissés à l'état brut et surmontés ou non de grilles métalliques.



JARDIN(S) & EXTERIEUR(S)					
Configuration		Plantations		Equipements	
<input checked="" type="checkbox"/>	Plat		Pelouse		Puits
	Accidenté	<input checked="" type="checkbox"/>	Herbes		Forage
	Déclivité		Massif(s)		Système d'arrosage
			Haie(s) vive(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	Cabanon
		<input checked="" type="checkbox"/>	Arbuste(s)		Piscine
	Terrasse(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbre(s)	Allée(s)	
	Pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Terre tout-venant	<input checked="" type="checkbox"/>	gravillonnée(s)
<input checked="" type="checkbox"/>	Carrelée				dallée(s)
	Bois (pin)			<input checked="" type="checkbox"/>	Terre
Appréciation de l'état d'entretien des extérieurs					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage		Mauvais état



Rapport .

- Rousson (30)



Par endroit, le jardin est bétonné et/ou recouvert de carrelage (carreaux manquants par endroit).



L'objet de la présente expertise, correspond à un immeuble à usage d'habitation de type villa non mitoyenne, construite en 2003 selon les déclarations qui nous ont été faites, et s'élevant d'un simple rez-de-chaussée sur vide sanitaire.

CONSTRUCTION PRINCIPALE					
Maison principale		Gros-œuvre		Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/>	indépendante		Pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tuiles terre cuite sur charpente bois type fermette
	Mitoyenne	<input checked="" type="checkbox"/>	blocs de béton creux		plates
			Béton		canal
Epoque de construction			Briques		romanes
2003			Bois		Tuiles béton
Nbre de niveaux habitables			Maçonneries		Ardoise
1		<input checked="" type="checkbox"/>	Isolation : BA13 + polystyrène		Zinc
Nbre de pièces principales			Enduit de façade		Fibre-ciment
4		<input checked="" type="checkbox"/>	Façades enduites		Toiture terrasse
			Façades brutes	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolation : laine de verre + laine de verre soufflée
			Bardage bois		Chéneaux
			autre(s)		Descentes d'eaux pluviales
Appréciation de l'état apparent : GROS-ŒUVRE et ENDUIT					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	État d'usage		Mauvais état
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					
Appréciation de l'état apparent : COUVERTURE					
<input checked="" type="checkbox"/>	Bon état		État d'usage		Mauvais état
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					



EQUIPEMENTS DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE			
Chauffage		Radiateurs	
Chauffage central		en fonte	Oui
gaz		en acier	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Fuel		sèche-serviettes	Usage :
bois	<input checked="" type="checkbox"/>	Convecteurs	
P.A.C.		panneaux rayonnants	Vide sanitaire
<input checked="" type="checkbox"/> électrique		autre(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui (hauteur entre 80cm et 130 cm)
Cheminée		Climatisation	
<input checked="" type="checkbox"/> Insert		Oui	
Insert	<input checked="" type="checkbox"/>	Non	
Poêle à bois			Assainissement
		Reliée aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> relié au tout à l'égout
Eau chaude sanitaire	<input checked="" type="checkbox"/>	EDF	individuel
<input checked="" type="checkbox"/>		Gaz de ville	<input checked="" type="checkbox"/> Cumulus électrique 120 litres dans cabanon extérieur.
P.A.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eau de ville	Conclusions communiquées à l'expert :
chaudière	<input checked="" type="checkbox"/>	Télécom	Conclusions NON communiquées à l'expert
V.M.C.			
<input checked="" type="checkbox"/> Oui			
Non			
Appréciation de l'état apparent			
Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage	Mauvais état
Non contrôlée			
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé			





• L'intérieur de l'habitation :

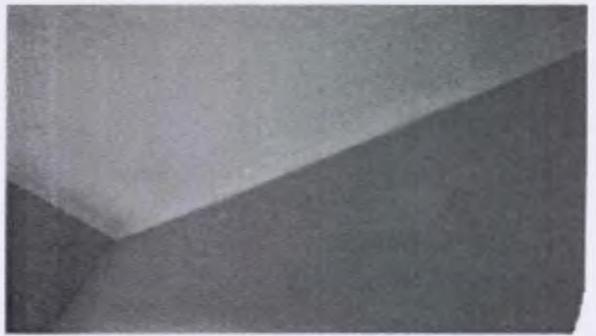
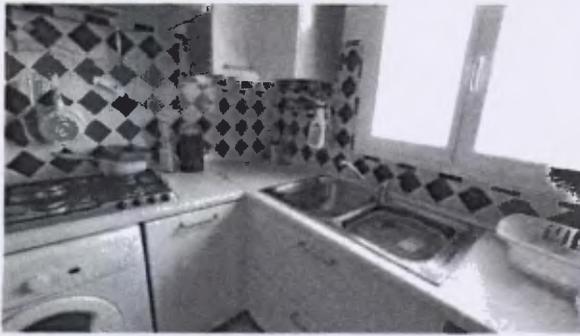
Depuis l'extérieur de la villa, on accède à l'habitation en franchissant une porte en bois avec oculus vitré.



Le logement correspond à une villa de type 4 distribuée comme suit sur 1 niveau :
Cuisine, séjour, WC, dégagement, salle de bains, 2 chambres et bureau

AMENAGEMENTS INTERIEURS					
Sols		Murs		Plafonds	
<input checked="" type="checkbox"/>	carrelage		Papier-peint	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture
	moquette		Toile de verre peinte		Papier peint
	marbre		Crépi		Projeté
	lino		Projeté		Toile de verre peinte
	pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture		Lambris
	parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/>	Faïences		Polystyrène
	parquet massif		Lambris		plancher bois
	autre		autre	<input checked="" type="checkbox"/>	trappe d'accès aux combles
					Rampant selon les pièces
					Solives bois apparentes
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage		Mauvais état





Nous remarquons que dans certaines pièces :

- les plinthes ne sont pas posées et sont descellées
- les murs ne sont pas entièrement peints





MENUISERIES EXTERIEURES					
Menuiseries extérieures		Vitrage		Volets	
<input type="checkbox"/>	bois	<input type="checkbox"/>	simple	<input checked="" type="checkbox"/>	manuels
<input type="checkbox"/>	aluminium	<input checked="" type="checkbox"/>	isolant	<input type="checkbox"/>	électriques
<input checked="" type="checkbox"/>	PVC	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Velux
<input type="checkbox"/>	métal	Grilles de défense		<input checked="" type="checkbox"/>	Bois
<input type="checkbox"/>	autre	<input checked="" type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	PVC
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>	aluminium
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	battants
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	moustiquaires
Appréciation de l'état d'entretien					
<input checked="" type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input type="checkbox"/>	Mauvais état



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : CUISINE					
Évier		Meubles de rangement		Plaques de cuisson	
<input checked="" type="checkbox"/>	encastré sur plan	<input checked="" type="checkbox"/>	élément(s) haut(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gaz
<input type="checkbox"/>	posé sur meuble	<input checked="" type="checkbox"/>	élément(s) bas	<input type="checkbox"/>	électrique(s)
<input type="checkbox"/>	robinet mélangeur	<input checked="" type="checkbox"/>	Meuble sous évier	<input type="checkbox"/>	vitrocéramique
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	induction
<input type="checkbox"/>	douchette	Equipements		<input type="checkbox"/>	Sans
<input type="checkbox"/>	Plan de travail	<input checked="" type="checkbox"/>	hotte	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	faïencé	<input checked="" type="checkbox"/>	four	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	mélaminé	<input checked="" type="checkbox"/>	réfrigérateur	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	bois massif	<input checked="" type="checkbox"/>	autre	<input type="checkbox"/>	
Appréciation de l'état d'entretien					
<input checked="" type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input type="checkbox"/>	Mauvais état



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : SALLE DE BAINS					
Lavabo		Baignoire		Douche	
<input type="checkbox"/>	sur colonne	<input type="checkbox"/>	sur pied	<input type="checkbox"/>	à l'italienne
<input type="checkbox"/>	Encastré dans meuble maçonnerie et faïencé	<input checked="" type="checkbox"/>	d'angle	<input type="checkbox"/>	receveur simple
<input checked="" type="checkbox"/>	Encastré sur plan de vasque fixé sur meuble	<input type="checkbox"/>	ronde ou ovale	<input type="checkbox"/>	Parois maçonnées
<input type="checkbox"/>	suspendu	<input type="checkbox"/>	sabot	<input type="checkbox"/>	Paroi de douche verre
<input type="checkbox"/>	robinet mélangeur	<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mélangeur	<input type="checkbox"/>	robinet mélangeur
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur	<input type="checkbox"/>	robinet mitigeur	<input type="checkbox"/>	robinet mitigeur
Bidet		<input type="checkbox"/>	robinet thermostatique	<input type="checkbox"/>	robinet thermostatique
<input type="checkbox"/>	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	douchette	<input type="checkbox"/>	douchette
<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	colonne de douche
		<input type="checkbox"/>	buses hydromassantes		
Rangements					
<input type="checkbox"/>	élément(s) haut(s)	<input type="checkbox"/>	meuble colonne		
<input type="checkbox"/>	élément(s) bas	<input checked="" type="checkbox"/>	meuble sous vasque		
Appréciation de l'état d'entretien					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input type="checkbox"/>	Mauvais état



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : WC			
<input type="checkbox"/>	Toilettes sèches	<input type="checkbox"/>	suspendu avec réservoir encastré
<input type="checkbox"/>	WC avec broyeur	<input checked="" type="checkbox"/>	sur pied avec réservoir de chasse dorsal
Appréciation de l'état d'entretien			
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage
<input type="checkbox"/>	Mauvais état	<input type="checkbox"/>	



ELECTRICITE	
Vétuste	Hors normes
Anciennes normes	
<input checked="" type="checkbox"/> Bon état apparent sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé	



ECLAIRAGES	
<input checked="" type="checkbox"/> Suspension(s) au plafond	<input checked="" type="checkbox"/> Plafonnier(s)
Spots encastrés	Rampe(s) néon
Applique(s)	
Appréciation de l'état d'entretien	
<input checked="" type="checkbox"/> Bon état	Etat d'usage
Mauvais état	



Photographies complémentaires du logement :



• Les annexes extérieures :

La propriété comporte 3 annexes :

- Une terrasse carrelée qui borde la façade Sud et le Pignon Ouest. Celle-ci est surélevée par rapport au sol naturel afin de correspondre au niveau de l'habitation.

Elle est protégée d'un garde-corps métallique et par endroit aménagée d'une pergola ou couverte par la toiture de la villa.



Devant la partie Ouest de cette terrasse, le terrain est par endroit bétonné et/ou recouvert de carrelage.



- Un **appentis** qui érigé à l'angle Sud-Est de la parcelle et contre les murs séparatifs en blocs de béton creux. Il s'élève de poteaux maçonnés sur lesquels reposent des tôles ondulées en fibrociment (*pouvant présenter des traces d'amiante*).



Le sol est laissé à l'état brut et certains côtés sont clos de panneaux de bois.



- Un cabanon accolé à la construction à usage d'habitation (de construction sommaire) auquel on accède que depuis l'extérieur.

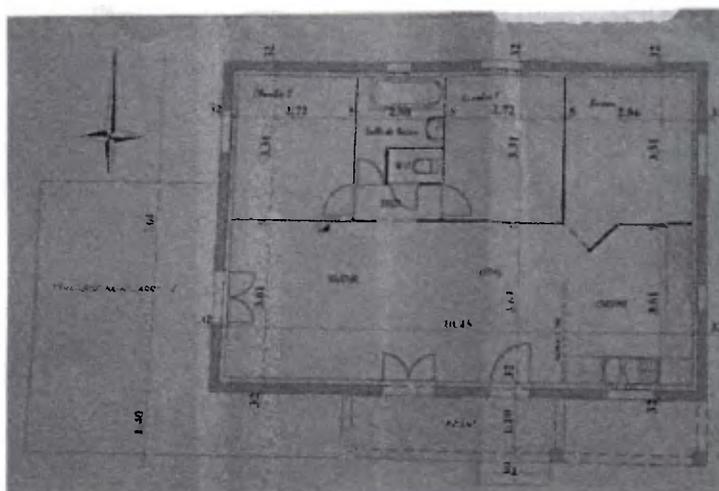


CABANON ACCOLE A LA VILLA					
Sols		Murs		Plafonds	
	chape béton peinte		peinture		Peinture
	Terre		crépis		crépi
	Carrelage		projeté		Bois
<input checked="" type="checkbox"/>	Autre : brute	<input checked="" type="checkbox"/>	brut	<input checked="" type="checkbox"/>	Brut
			autre	<input checked="" type="checkbox"/>	Autre : plaques de bacs acier
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage		Mauvais état
Porte véhicule(s)		Porte		Menuiseries extérieures	
	Basculante et sectionnelle	<input checked="" type="checkbox"/>	Bois déposée et HS		Fenêtre(s) PVC
	Coulissante		aluminium		Porte(s)-fenêtre(s)
Divers			PVC		Vitrage simple
	Applique(s)		Néant		Vitrage isolant
	Plafonnier(s) : réglette				Volet roulant PVC
	Eclairage(s) extérieur(s)			<input checked="" type="checkbox"/>	Néant
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état		Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



Résumé de la visite :

Le logement et ses annexes sont en état d'entretiens sommaires et certains éléments sont marqués par une absence de finitions.

— Plan de l'habitation :— Tableau des surfaces :

Nous nous référerons en l'espèce aux plans communiqués ainsi qu'aux surfaces reportées sur le plan cadastral pour ce qui est de certaines annexes extérieures, à savoir :

Pièce	Surface	Coefficient	Surface habitable
Rez-de-chaussée			
Cuisine	9,18 m ²	1,00	9,18 m ²
Séjour	28,00 m ²	1,00	28,00 m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
Dégagement	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
Salle de bains	3,82 m ²	1,00	3,82 m ²
Chambre 1	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
Chambre 2	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
Bureau	9,87 m ²	1,00	9,87 m ²
Annexes			
Auvent	7,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Terrasse	29,53 m ²	0,00	0,00 m ²
Cabanon accolé à la villa	4,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Appentis	16,00 m ²	0,00	0,00 m ²
TOTAL SURFACE HABITABLE			71,47 m²

Selon la méthode de valorisation nous aurons recours aux surfaces pondérées.

Pièce	Surface	Coefficient	Surface Utile Pondérée
Rez-de-chaussée			
Cuisine	9,18 m ²	1,00	9,18 m ²
Séjour	28,00 m ²	1,00	28,00 m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
Dégagement	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
Salle de bains	3,82 m ²	1,00	3,82 m ²
Chambre 1	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
Chambre 2	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
Bureau	9,87 m ²	1,00	9,87 m ²
Annexes			
Auvent	7,00 m ²	0,20	1,40 m ²
Terrasse	29,53 m ²	0,10	2,95 m ²
Cabanon accolé à la villa	4,00 m ²	0,30	1,20 m ²
Appentis	16,00 m ²	0,10	1,60 m ²
TOTAL SURFACE PONDEREE			77,02 m²

— Facteurs juridiques :

Il nous a été communiqué l'attestation de propriété en date du 18 septembre 2002, dans laquelle on peut lire qu'aux termes d'un acte reçu le même jour par Maître Denis EXBRAYAT, Notaire à Barjac,

Madame Mireille REMONDIN, Monsieur Jean-Michel LECLERC, Madame Catherine LECLERC et Monsieur Emmanuel LECLERC, ont vendu à :

— l'immeuble ci-après désigné :

« sis sur la commune de ROUSSON (Gard), section BW, lieudit « L'Aire de Salle », terrain à bâtir n° 219 de 10 ares.

.../...

L'acte contient la création de servitude littéralement rapportée :

Il est créé une servitude de passage sur le chemin d'accès sur toute la largeur et sur une longueur d'environ 77 mètres .../... Cette servitude a les caractéristiques suivantes : Immeuble sis à ROUSSON (Gard) section BW, lieudit « L'Aire de Salle »

Fonds servant : n°72 de 14 ares 96 ca, appartenant aux vendeurs .../...

Fonds dominant : n° 219 de 10 ares acquis ce jour.

Il s'agit d'un droit de passage pour tous usages et par tous temps. Il pourra être placé toutes canalisations en sous-sol de l'assiette de la servitude. L'utilisateur devra remettre les lieux en l'état. Il pourra également être placé un compteur d'eau et un compteur EDF à l'entrée du chemin.

L'assiette du droit de passage sera entretenue par les utilisateurs.

Il ne devra être laissé aucun véhicule en stationnement sur le chemin.

La servitude est consentie à perpétuité.

.../... »

Une facture datée du 10 juin 2003 a été dressée par la société « MAISONS AVENIR TRADITION » pour un montant de 63.683,91 € TTC suivant contrat du 6 novembre 2001.

— Conditions d'occupation :

Au jour de notre visite des lieux, le 30 janvier 2018, le logement était occupé par ...

— Facteurs financiers :

38

Il a été porté à notre connaissance l'avis d'impôt 2017 de Taxes Foncières dont le montant à payer s'élevait à 852 euros.

3.3 Urbanisme et Risques Majeurs

• Urbanisme :

Nous nous sommes rapprochés de la ville de Rousson pour connaître la situation de la parcelle expertisée vis-à-vis des documents d'urbanisme en vigueur.

Il nous a été apporté les renseignements suivants :

« La commune est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme.

La parcelle étant déjà bâtie on peut aisément penser qu'elle se situe en Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Elle ne fait pas l'objet d'un droit de préemption simple ni renforcé.

Mais d'ici quelques semaines notre PLU sera certainement remis en vigueur par la cour administrative d'appel.

La parcelle BW 219 sera en zone UD du PLU (cf règlement) et ne fera pas l'objet d'un droit de préemption renforcé. »

Caractère de la zone UD :

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions récentes du centre village sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu.

Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation.

• P.P.R.I. :

Nous nous sommes rapprochés de la ville de Rousson pour connaître la situation de la parcelle expertisée vis-à-vis du PPRi en vigueur.

Il nous a été apporté les renseignements suivants :

« Dans tous les cas, une partie est située en zone R-NU et R-U. »



Légende

Parcelles

-  Parcelles
-  Parcelles rejetées
-  Subdivisions fiscales
-  Unités foncières

BâtimENTS

-  Dur
-  Leger

Habillage

-  Mur mitoyen
-  Mur non mitoyen
-  Fossé mitoyen
-  Fossé non mitoyen
-  Clôture mitoyenne
-  Clôture non mitoyenne
-  Haie mitoyenne
-  Haie non mitoyenne
-  Voie ferrée

La consultation du site internet Noé – Gestion du Risque Inondation semble confirmer que la parcelle est en partie touchée par une zone d'aléa résiduel du PPRi en vigueur sur la commune.



Source : <http://www.noe.gard.fr/>

• Risques majeurs :



PREFET DU GARD

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

Commune de ROUSSON

**Information sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application de l'article L 125-5 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 ROUSSON. 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	Prescrit	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	OUI

PPRn Gardon d'Alès approuvé le 09/11/10 modifié le 29/11/2012 - aléa : inondation

60

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 OUI**
approuvé NON

PPRT RHODIA / AXENS prescrit le 15/11/2010

Les risques technologiques pris en compte sont liés à des effets : thermique surpression et toxique

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 **Moderée** ($1.1 \text{ m/s}^2 \leq \text{accélération} < 1.6 \text{ m/s}^2$)

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

4.1 Tableau récapitulatif des facteurs d'influence

Facteurs d'influence	
Facteurs +	Facteurs -
Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt	
Taux d'intérêt historiquement bas	Conjoncture économique morose Tendance baissière des prix dans l'ancien Diminution du nombre d'actes de vente
Marché local de l'immobilier	
Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs.	
Bien expertisé	
+ Site verdoyant et calme + clients potentiel : des retraités	-Absence de finition -Construction -État d'entretien -Absence de piscine utilisable -Vis-à-vis des 2 côtés -Marché local de l'immobilier

5) L'évaluation du bien immobilier

5.1 Méthode du rendement du loyer théorique (INCORNE APPROACH)

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

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

Détermination du loyer théorique:

41

Nous présenterons les statistiques du marché immobilier locatif local.

Loyer mensuel à Rousson (30340)

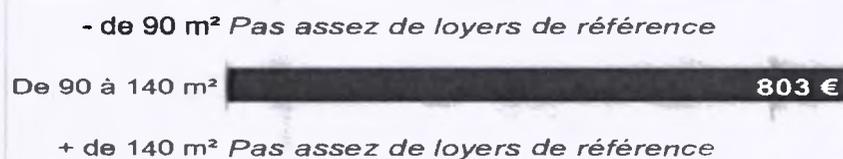
LE LOYER MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS A ROUSSON EN FÉVRIER 2018. Comprendre nos prix

Loyer mensuel/m² moyen
6,4 €
 de 4,8 € à 7,6 €

■ Ap
 LOYER

Source : www.meilleursagents.com

Loyers moyens constatés pour les maisons à Rousson



Source : www.locservice.fr

(CA) ALES AGGLOMERATION Année 2017	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	8,1
Variation des loyers de marché (en %)	-3,2

Source : *Observatoire CLAMEUR*

DÉPARTEMENT VILLE	LOCATION ANCIENS INDIVIDUELS	
30. GARD Alès	4,90 €/m ²	11,50 €/m ²

Source : Editions CALLON 2016 – Côte Annuelle des Valeurs Vénales Immobilières et Foncières

Au regard des statistiques réalisées par les portails internet spécialisés sur le secteur, des données collectées par l'observatoire CLAMEUR sur le territoire de la communauté « Alès Agglomération », des statistiques de prix de loyer recensés sur la ville voisine d'Alès, et enfin compte tenu du revenu théorique moyen des habitants de la commune et eu égard à la situation du logement, à son état d'entretien, et en l'état de ses caractéristiques intrinsèques, nous suggérons de retenir le prix de loyer suivant :

Prix au m ² retenu	Surface habitable	Loyer théorique	Soit
8,50 €/mois	71,47 m ²	607,50 €/mois	7 289,94 €/an

c/ *Scoring de détermination du taux de capitalisation :*

Qualité du bien	Partie financière	Partie immobilière		
		Emplacement	Qualité	Marché
TB	Taux OAT 10 ans	1,25	1,25	1,25
B	Taux OAT 10 ans	1,5	1,5	1,5
MOYEN	Taux OAT 10 ans	1,75	1,75	1,75
MAUVAIS	Taux OAT 10 ans	2	2	2
T MAUVAIS	Taux OAT 10 ans	2,25	2,25	2,25

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

Taux du TEC 10 ans au 20 février 2018 :	0,95%
Taux d'emplacement :	1,75%
Taux de qualité :	1,75%
Taux de marché :	1,75%
Soit un taux de capitalisation de :	6,20%

Nous suggérons de retenir un taux de capitalisation de **6,70 %**, en tenant compte **de l'indice OAT 10 ans au 20 février 2018 à 0,95 %**, la prime de risque induite s'élève à 5,25 %. Celle-ci intègre les facteurs d'influence précédemment évoqués ainsi que la difficulté de réaliser une plus-value dans l'état actuel.

Valorisation :

Loyer théorique annuel		Taux de		
7 289,94 €/an	÷	6,20%	=	117 579,68 €
Valeur à retenir =				117 579,68 €

VALEUR DU BIEN PAR LA MÉTHODE
DU RENDEMENT DU LOYER

=

117.579,68 €

5.2 Méthode par comparaison avec des biens objet d'une transaction

(Base de données des services fiscaux « Patrim »)

5.2.1 Les références prises en comparaison

Nous illustrerons successivement **4 biens immobiliers** ayant fait l'objet de transaction et qui ont été recensés dans la base de données des services fiscaux « Patrim ».

Aux fiches descriptives des mutations retenues pour cette méthode, nous ajouterons pour chacune d'elle un tableau correctif permettant de mettre en corrélation son prix vente avec les particularités du bien expertisé.

Lors de la correction de ce comparable, nous soulignerons les différences remarquées entre l'ensemble immobilier expertisé et la mutation sélectionnée, en affichant dans le tableau de correction la caractéristique du bien expertisé.

Ainsi, plus la particularité affichée du bien expertisé sera positivement différente par rapport au bien pris en comparaison, plus le coefficient de correction se rapprochera de la note de 2.

A contrario, plus la particularité affichée du bien expertisé sera négativement différente par rapport au bien pris en comparaison, plus le coefficient de correction se rapprochera de la note de zéro.

a) Référence enregistrement 3004P31/2016P05520 (fiche de renseignement SPF NIMES 3)

Référence de la vente				
Nature de la mutation	VENTE			
Date de la vente	23/11/2016			
Adresse du bien	27 CHEMIN DE L'AIRE DE SALLE - 30 ROUSSON			
Références cadastrales	BW 81			
Prix				
Prix total	233.000 €			
Prix/m ² surface Habitation	2.593,02 €			
Prix/m ² pondéré	2.120,11 €			
	Référence prise en comparaison	Bien(s) expertisé(s)	Différence en + / -	Commentaire(s) éventuel(s)
Description du bien				
Groupe/sous-groupe	Maison	Maison	=	
Année construction	1968	2003	+	+ récente
Situation locative	Libre	Libre	=	
Nombre niveaux	1	1	=	
Présence ascenseur	Sans	Sans	=	
Matériaux mur	Aggloméré	Blocs béton creux	=	
Matériaux toiture	Tuile	Tuile	=	
Surfaces en m²				
Surface Habitation	86 m ²	71 m ²	-	Moins de SHA
Surface Professionnel	0 m ²	0 m ²	=	
Surface du terrain	2.419 m ²	1.000 m ²	-	Moins de terrain
Nombre de pièces				
Nbre pièces principales	4	4	=	
Cuisine	1	1	=	
Chambres	2	2 + 1 bureau	=	
Salles à manger	2	1	=	
Salles d'eau	1	1	=	
Pièces annexes	1	0	-	1 pièce annex moins
Dépendances				
Cave	56 m ²			
Garage	17 m ²	Terrasse : 29 m ²		
Terrasse	18 m ²	Auvent : 7 m ²		
Cave	17 m ²	Cabanon : 4 m ²	-	Pas de garage de piscine
Garage	20 m ²	Appentis : 16 m ²		
Piscine	32 m ²			

a) Référence enregistrement 3004P31/2016P05520

-	Bien expertisé : terrain - grand d'où moins d'espaces de vie extérieure	0,90
-	Comparable : + de dépendances, 2 garages et 1 piscine	0,90
+	Bien expertisé : SHA - importante, augmentation du prix/m ² pour les + petites surfaces	1,05
-	Comparable bénéficie d'un accès direct sur la route alors que le bien expertisé bénéficie certes d'une servitude d'accès mais ne peut en disposer librement	0,95
+	Bien expertisé : Construction et normes + récentes	1,15
	Soit un coefficient de pondération moyen de -	0,929

Tableau des surfaces pondérées du comparable du SPF

Pièce	Surface	Coefficient	Surface Utile Pondérée
Habitation	86,00	1,00	86,00 m ²
Annexes			
Cave	56,00	0,10	5,60 m ²
Garage	17,00	0,40	6,80 m ²
Terrasse	18,00	0,10	1,80 m ²
Cave	17,00	0,10	1,70 m ²
Garage	20,00	0,40	8,00 m ²
Piscine	32,00	0,00	0,00 m ²

Total surface pondérée =

109,90 m²**b) Référence enregistrement 3004P31/2016P05001** fiche de renseignement SPF NIMES 3

Référence de la vente					
Nature de la mutation		VENTE			
Date de la vente		13/10/2016			
Adresse du bien		2 LOTISSEMENT LE SEUIL D'ALES - 30 ROUSSON			
Références cadastrales		BW 105			
Prix					
Prix total		158.870 €			
Prix/m ² surface Habitation		1.708,28 €			
Prix/m ² pondéré		1.598,29 €			
	Référence prise en comparaison	Bien(s) expertisé(s)	Différence en + / - pour le bien expertisé	Commentaire(s) éventuel(s)	
Description du bien					
Groupe/sous-groupe	Maison	Maison	=		
Année construction	2015	2003	-	Construction récente	
Situation locative	Libre	Libre	=		
Nombre niveaux	1	1	=		
Présence ascenseur	Sans	Sans	=		
Matériaux mur	Aggloméré	Blocs béton creux	=		
Matériaux toiture	Tuile	Tuile	=		
Surfaces en m²					
Surface Habitation	93 m ²	71 m ²	-	Moins de SHA	
Surface Professionnel	0 m ²	0 m ²	=		
Surface du terrain	673 m ²	1.000 m ²	+	Plus de terrain et de vie extérieure	
Nombre de pièces					
Nbre pièces principales	4	4	=		
Cuisine	1	1	=		
Chambres	3	2 + 1 bureau	=		
Salles à manger	1	1	=		
Salles d'eau	1	1	=		
Pièces annexes	1	0	-	1 pièce annexe en moins	
Dépendances					
Garage	16 m ²	Terrasse : 29 m ² Auvent : 7 m ² Cabanon : 4 m ² Appentis : 16 m ²	+	Plus de dépendances mais pas de garage fermé	

b) Référence enregistrement 3004P31/2016P05001

+	Bien expertisé : terrain + grand d'où plus d'espaces de vie extérieure	1,08
-	Bien expertisé : + de dépendances, mais pas de garage fermé	0,95
+	Bien expertisé : SHA - importante, augmentation du prix/m ² pour les + petites surfaces	1,10
-	Comparable bénéficie d'un accès direct sur la route alors que le bien expertisé bénéficie certes d'une servitude d'accès mais ne peut en disposer librement	0,95
-	Bien expertisé : Construction et normes - récentes	0,90
Soit un coefficient de pondération moyen de =		0,965

Pièce	Surface en m ²	Coefficient	Surface Utile Pondérée
Habitation	93,00	1,00	93,00
Annexes			
Garage	16,00	0,40	6,40
Total surface pondérée =			99,40

c) Référence enregistrement 3004P31/2017P00337 fiche de renseignement SPF NIMES 3

Référence de la vente				
Nature de la mutation	VENTE			
Date de la vente	20/12/2016			
Adresse du bien	58 LOTISSEMENT LE SEUIL D'ALES - 30 ROUSSON			
Références cadastrales	BW 282			
Prix				
Prix total	130.000 €			
Prix/m ² surface Habitation	1.585,37 €			
Prix/m ² pondéré	1.477,27 €			
	Référence prise en comparaison	Bien(s) expertisé(s)	Différence en +/- pour le bien expertisé	Commentaire(s) éventuel(s)
Description du bien				
Groupe/sous-groupe	Maison	Maison	=	
Année construction	2016	2003	-	- récente
Situation locative	Libre	Libre	=	
Nombre niveaux	2	1	+/-/=	chambres au rdch
Présence ascenseur	Sans	Sans	=	
Matériaux mur	Béton/Agglomere	Blocs béton creux	=	
Matériaux toiture	Tuile	Tuile	=	
Surfaces en m²				
Surface Habitation	82 m ²	71 m ²	-	Moins de SHA
Surface Professionnel	0 m ²	0 m ²	=	
Surface du terrain	265 m ²	1.000 m ²	+	Plus de terrain
Nombre de pièces				
Nbre pièces principales	4	4	=	
Cuisine	1	1	=	
Chambres	3	2 + 1 bureau	=	
Salles à manger	1	1	=	
Salles d'eau	1	1	=	
Pièces annexes	1	0	-	1 pièce en r
Dépendances				
Garage	15 m ²	Terrasse : 29 m ² Auvent : 7 m ² Cabanon : 4 m ² Appentis : 16 m ²	+	Plus de dépendances n pas de garage fermé

c) Référence enregistrement 3004P31/2017P00337

+	Bien expertisé : terrain + grand d'où plus d'espaces de vie extérieure	1,15
-	Bien expertisé : + de dépendances, mais pas de garage fermé	0,95
+	Bien expertisé : SHA - importante, augmentation du prix/m ² pour les + petites surfaces	1,05
-	Comparable bénéficie d'un accès direct sur la route alors que le bien expertisé bénéficie certes d'une servitude d'accès mais ne peut en disposer librement	0,95
-	Bien expertisé : Construction et normes - récentes (semble t'il vendue neuve)	0,85
Soit un coefficient de pondération moyen de =		0,926

Tableau des surfaces pondérées du comparable du SPF

Pièce	Surface en m ²	Coefficient de pondération	Surface Utile Pondérée
Habitation	82,00	1,00	82,00
Annexes			
Garage	15,00	0,40	6,00
Total surface pondérée =			88,00

d) Référence enregistrement 3004P31/2017P00791 fiche de renseignement SPF NIMES 3

Référence de la vente				
Nature de la mutation	VENTE			
Date de la vente	18/01/2017			
Adresse du bien				
80 LOTISSEMENT LE SEUIL D'ALES - 30 ROUSSON				
Références cadastrales				
BW 283				
Prix				
Prix total	144 000 €			
Prix/m ² surface Habitation	1.756,10 €			
Prix/m ² pondéré	1.636,36 €			
	Référence prise en comparaison	Bien(s) expertisé(s)	Différence en + / - pour le bien expertisé	Commentaire(s) éventuel(s)
Description du bien				
Groupe/sous-groupe	Maison	Maison	=	
Année construction	2017	2003	-	- récente
Situation locative	Libre	Libre	=	
Nombre niveaux	2	1	+/-/=	chambres au rdch
Présence ascenseur	Sans	Sans	=	
Matériaux mur	Brique	Blocs béton creux	-	Matériaux
Matériaux toiture	Tuile	Tuile	=	
Surfaces en m²				
Surface Habitation	82 m ²	71 m ²	-	Moins de SHA
Surface Professionnel	0 m ²	0 m ²	=	
Surface du terrain	272 m ²	1.000 m ²	+	Plus de terrain
Nombre de pièces				
Nbre pièces principales	4	4	=	
Cuisine	1	1	=	
Chambres	3	2 + 1 bureau	=	
Salles à manger	1	1	=	
Salles d'eau	3	1	=	Erreur vraisemblable
Pièces annexes	1	0	-	1 pièce en moins
Dépendances				
Garage	15 m ²	Terrasse : 29 m ² Auvent : 7 m ² Cabanon : 4 m ² Appentis : 16 m ²	+	Plus de dépendances mais pas de garage fermé

d) Référence enregistrement 3004P31/2017P00791

+	Bien expertisé : terrain + grand d'où plus d'espaces de vie extérieure	1,15
-	Bien expertisé : + de dépendances, mais pas de garage fermé	0,95
+	Bien expertisé : SHA - importante, augmentation du prix/m ² pour les + petites surfaces	1,05
-	Comparable bénéficie d'un accès direct sur la route alors que le bien expertisé bénéficie certes d'une servitude d'accès mais ne peut en disposer librement	0,95
-	Bien expertisé : Construction semble vendue neuve et matériaux - noble	0,80
Soit un coefficient de pondération moyen de =		0,872

Pièce	Surface en m ²	Coefficient de pondération	Surface Utile Pondérée
Habitation	82,00	1,00	82,00
Annexes			
Garage	15,00	0,40	6,00
Total surface pondérée =			88,00

5.2.2 Synthèse des biens de comparaison et valorisation

Des correctifs apportés à chaque comparable, il en ressort le tableau récapitulatif suivant :

Mutation prise en comparaison pour nos calculs	Prix/m ² pondéré	Coefficient correcteur	Prix/m ² pondéré corrigé
a) Référence enregistrement 3004P31/2016P05520	2 120,11 €/m ²	0,929	1 969,95 €/m ²
b) Référence enregistrement 3004P31/2016P05001	1 598,29 €/m ²	0,965	1 542,27 €/m ²
c) Référence enregistrement 3004P31/2017P00337	1 477,27 €/m ²	0,926	1 368,40 €/m ²
d) Référence enregistrement 3004P31/2017P00791	1 636,36 €/m ²	0,872	1 426,60 €/m ²
Prix de vente moyen corrigé / m² =			1 576,81 €/m²

Des références présentées ci-dessus, après correction de leurs prix moyens, il en ressort le tableau de valorisation suivant :

Surface	Prix de vente moyen corrigé	Valeur du bâtiment
77,02 m ²	1 576,81 €/m ²	121 450,32 €

VALEUR DU BIEN PAR COMPARAISON DE BIENS VENDUS
(Bases de données PATRIM)

=

121.450,32 €

6) Conclusion

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 de la villa sise 17A chemin de l'Aire de Salle et portée au cadastre de la commune de ROUSSON sous la référence BW n° 219, sera égale à la moyenne pondérée des différentes méthodes

Méthodes basées sur un	Valeurs obtenues	Coefficient	Valeurs pondérées
Le rendement théorique	117 579,68 €	1	117 579,68 €
Comparaison avec biens vendus	121 450,30 €	2	242 900,60 €
TOTAUX		3	360 480,28 €

la valeur vénale s'établi à :

$$\frac{360\,480,28\ \text{€}}{3} = 120\,160,09\ \text{€}$$

68

Cette valeur vénale arrondie à **120 000 €** est comprise dans une fourchette entre :

entre **114 000 €**

et

126 000 €

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 =

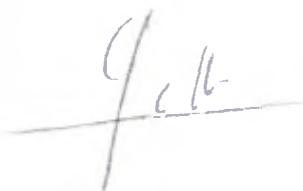
$$12\ 000\ \text{€} \times 0,80 = 96\ 000,00\ \text{€ HT}$$

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,

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, MERCREDI 21 FEVRIER 2018.

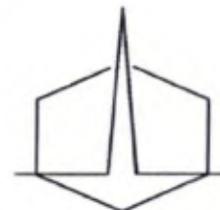
L'expert



Jacques GAUDIBERT



RICS
Registered Valuer



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

69

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

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

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



N° de dossier

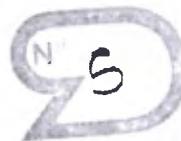
Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 25/08/2017
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703471657

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 223 ROUSSON						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BW	0219			17A CHE DE LAIRE DE SALLE	0ha10a00ca					



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**

50

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	223 ROUSSON	TRES	258	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	00343														
Propriétaire/Indivision MB6N4C N.17 17 A CHE DE L AIRE DE SALLE 30340 ROUSSON Propriétaire/Indivision MB6N4D N.17 17 A CHE DE L AIRE DE SALLE 30340 ROUSSON																								
PROPRIÉTÉS BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																
AN	SECTION	N° PLAN	C PART VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° FORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DÉB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
03	BW	219		17 A CHE DE L AIRE DE SALLE	0011	A	01	00	01001	0318300 H	223A	C	H	MA	6	1104							P	
07	BW	219		17 CHE DE L AIRE DE SALLE	0011	B	01	00	01001	0394643 N	223A	C	H	PS	CA	119							P	
03	BW	219		17 CHE DE L AIRE DE SALLE	0011	C	01	00	01001	0394644 J	223A	C	H	GA	C	105							P	
R EXO											0 EUR			R EXO			0 EUR							
REV IMPOSABLE COM											1328 EUR			COM			DÉP			R EXO				
R IMP											1328 EUR			R IMP			1328 EUR							

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											LIVRE FONCIER												
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION							LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CABASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuilles		
03	BW	219		17 A CHE DE L AIRE DE SALLE	0011	0073							10 00										
								223A		S			5 00										
								223A	k	7	02		5 00	2,96	A	TA			2,96	100			
															C	TA			0,59	20			
															GC	TA			0,59	20			
HA A CA				REV IMPOSABLE				J EUR		COM		R EXO		1 EUR		R EXO		J EUR					
CONT				10 00				R IMP		2 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

51

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
ROUSSON

Section : BW
Feuille(s) : 000 BW 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 25/08/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de
ALES

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX
BP. 40021

30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX

Téléphone : 04 66 78 45 45

Fax : 04 66 87 42 89

cdif.ales@dgifp.finances.gouv.fr

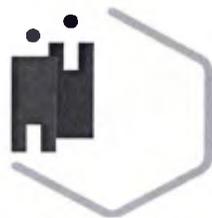
Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : / /

A _____

le _____

L' _____





**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**

53

Cabinet REINHARD DELRAN
Avocats

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

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} – Cadre juridique

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

Article 2 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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.

57

Cabinet REINHARD DELR12
Avocats

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

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

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

Cabinet REINHARD DELR**13**
Avocats

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

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.

56

Cabinet REINHARD DELR14

Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4

Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

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.

57

Cabinet REINHARD DELR¹⁸
Avocats

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

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.

Cabinet REINHARD DELR16

Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4

Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

Article 17 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

Article 18 – Contributions et charges

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

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

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

Article 19 – Titres de propriété

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

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

Article 20 – Purge des inscriptions

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

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



Cabinet REINHARD DELRAN
Avocats

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

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

Article 21 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

60

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **un seul lot** sur la mise à prix de **80 000,00 €** outre les charges, et à défaut d'enchères celle-ci 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 d'ALES 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 ALES, le
Maître François GILLES

61