



**DOSS.180519**

## **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, 3 Place Henri Barbusse, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, les biens ci-après désignés :

### **1/ Commune de MONTPEZAT (30730) – Lieudit « Le Plan » :**

Une parcelle de terre cadastrée :

⇒ Section A n°357 d'une contenance cadastrale de 48a 50ca

### **2/ Commune de SUMENE (30440) – 8 Rue Sanetat :**

Une maison à usage d'habitation cadastrée :

⇒ Section AB n°367 d'une contenance cadastrale de 98ca

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

**Maître Olivier ZANNI**, mandataire judiciaire, domicilié 14 rue André Lescaoux 36000 CHATEAUROUX, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de :

né  
célibataire, de nationalité française, demeurant

Fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal de commerce de CHATEAUROUX en date du 07 janvier 2015

Elisant domicile au Cabinet de **Monsieur François GILLES**, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALES, dont le siège est 14 Boulevard Louis Blanc 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**

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

## SUR LA TÊTE ET A L'ENCONTRE DE

**Monsieur [Nom]**  
(Seine et Marne), célibataire, de nationalité française, [Adresse]

## ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

### EN VERTU DE :

- ❖ ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de CHATEAUROUX en date du 6 mars 2019
- ❖ Notification de l'ordonnance en date du 7 mai 2019
- ❖ Certificat de non appel en date du 3 juin 2019.
- ❖ ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 1<sup>er</sup> Bureau, le **26 juin 2019, Volume 2019 S n°49**

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**

2

## ORDONNANCE

**Nous.**

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur

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 Olivier ZANNI, mandataire liquidateur de Monsieur C
- Monsieur M

Autorisons Maître Olivier ZANNI 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,

Les biens immobiliers ci-après désignés :

**LOT 1 - Commune de MONTPEZAT (30730), lieu dit « Le Plan », cadastré :**

Section	N°	Contenance
A	357	00 ha 48 a 50 ca

Ledit bien consistant en une parcelle en nature de terre

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

L'immeuble désigné appartenant à Monsieur pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître SEKINGER, Notaire à CLARENSAC (Gard), le 17/02/2005, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 24/03/2005, volume 2005 P N° 3758

SUR LA MISE A PRIX DE ..... 2000 (deux mille) ..... €



3

LOT 2 - Commune de SUMENE (30440), 8 Rue Sanejal, cadastré :

Section	N°	Contenance
AB	367	00 ha 00 a 98 ca

Ledit bien consistant en une maison à usage d'habitation

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

L'immeuble désigné appartenant à Monsieur pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître LARONC, Notaire à AIRVAULT (Deux Sèvres), le 10/02/2007, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 14/03/2007, volume 2007 P N° 3361

**SUR LA MISE A PRIX DE ...8.500 (Huit mille cinq)...**

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'ensuive.

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 serurier 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 CHATEAUROUX à :

- Maître Olivier ZANNI, mandataire liquidateur de Monsieur
- Monsieur Mame!
- à la CGEA d'ORLEANS, 14 rue de la république CS 15802 45058 ORLEANS CEDEX 01, créancier bénéficiant du privilège général immobilier



6

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

**1. GE MONEY BANK,**

En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 02/12/2011, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 1<sup>er</sup> Bureau le 02/12/2011, vol. 2011 V n° 6339 & bordereau rectificatif du 21/11/2011 publiée le 04/01/2012, vol. 2012 V n° 25

Domicile élu SCP ROUGE BLONDEAU - Huissiers de Justice - 150 rue Louis Landi Immeuble L'Axiome 30972 NIMES Cedex 9

**2. LYONNAISE DE BANQUE**

En l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 1<sup>er</sup> Bureau le 31/07/2013, vol. 2013 V n° 2822 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 24/06/2013, vol. 2013 V n° 2193

Domicile élu SELARL CSM<sup>Avocats</sup> - 28, rue Buff 30000 Nîmes

Et en l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle en date du 10/02/2007, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 1<sup>er</sup> Bureau le 14/03/2007, vol. 2007 V n° 1386

Domicile élu Etude CAGNIART, ROY (EX JANONE) notaire, 9, Place Saint Pierre BP 20 - 79600 AIRVAULT

**3. La MSA DU LANGUEDOC,**

En l'inscription d'hypothèque légale en date du 11/07/2011, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 1<sup>er</sup> Bureau le 11/07/2011, vol. 2011 V n° 3955

Domicile élu siège de la MSA du LANGUEDOC - 10 cité des Carnes, 48007 MENDE CEDEX

Fait à CHATEAUROUX

Le 6/3/19



Pour expédition certifiée conforme à l'original  
Page 7/7

Madame Nathalie HERNANDEZ, Greffier d'Audience



5

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le Procès-Verbal descriptif établi par Maître Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à ALES (30), les **30 juillet et 7 août 2019**, 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 uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

## **DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996**

---

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

6

## **DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000**

---

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

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

---

Diagnostic joint ultérieurement.

## **ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Diagnostic joint ultérieurement.

## **DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE**

---

Diagnostic joint ultérieurement.

## **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

---

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

## **ETAT PARASITAIRE - TERMITES**

---

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

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

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

Cabinet REINHARD DELRA  
Avocats

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

7

## **DIAGNOSTIC AMIANTE**

---

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

## **CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE**

---

Un certificat de surface privative établi **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Lesdits biens appartiennent à Monsieur ( ) pour en avoir fait l'acquisition :

↳ **s'agissant du bien sis Commune de MONTPEZAT cadastré section A N° 357 :**

suivant acte de vente reçu par Maître SEKINGER, Notaire à CLARENSAC (Gard), le 17/02/2005, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 24/03/2005, volume 2005 P N° 3758

↳ **s'agissant du bien sis Commune de SUMENE cadastré section AB N° 367 :**

suivant acte de vente reçu par Maître ZANONE, Notaire à AIRVAULT (Deux Sèvres), le 10/02/2007, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 1<sup>er</sup> bureau, le 14/03/2007, volume 2007 P N° 3361

## **SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

---

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

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**Concernant le LOT 1 : Occupé par le propriétaire dans une mobil-home**  
**Concernant le LOT 2 : LIBRE**

# Procès-verbal de description



**Maître Richard ANDRIEU**

2, rue Raoul Mourier – B.P. 4

30110 LA GRAND' COMBE

☎ 04.66.54.80.31

☎ 04.66.54.90.59

✉ [contact@huissier30.fr](mailto:contact@huissier30.fr)

g



L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LES TRENTE JUILLET ET SEPT AOUT

A LA REQUETE DE :

Maître **ZANNI Olivier**, mandataire judiciaire, domicilié en cette qualité 14, rue André Lescaoux 36000 CHATEAUROUX, élisant domicile en mon Etude.

REPRESENTEE PAR :

la **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**, Avocats au Barreau de NIMES, y demeurant 16 Rue des Greffes – (30012) NIMES CEDEX 4, avocat plaidant et pour la validité de la procédure ayant comme avocat postulant Maître François GILLES, Avocat au Barreau de ALES – 14 Boulevard Louis Blanc à (30100) ALES

AGISSANT EN VERTU D' :

une **ordonnance** en date du 06 mars 2019 rendue par Monsieur le Juge commissaire près le Tribunal de Commerce de CHATEAUROUX (36), au pied d'une requête présentée le 03 janvier 2019

*Je, Richard ANDRIEU, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance d'ALES en résidence de LA GRAND' COMBE (30110), 2 rue Raoul Mourier soussigné*

Me suis transporté aux jours indiqués sur les communes de **SUMENE (30)** et **MONTPEZAT (30)**, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur  
nationalité française,

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale en vertu de l'ordonnance susvisée.

J'ai effectué la visite des lieux assisté de **Monsieur JAUBERT Alain**, expert immobilier au sein de la SARL EDIL sise « Le Roberval II » - 45, rue Gilles Roberval – 30900 NIMES.

AINSI QU'IL SUIIT :

10

## Bien situé sur la commune de SUMENE (Gard)

Sur la commune de SUMENE (Gard), un immeuble à usage d'habitation, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes : Section AB n°367 lieudit « 8, rue Sanetat » pour une contenance de 98 centiares.



L'immeuble fait l'objet d'importants travaux de restauration qui ont été interrompus et se trouve de ce fait INOCCUPE et INOCCUPABLE (proche de l'état de ruine).

Il a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent pris par le Président de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises en date du 05 juin 2018 auquel il a été mis fin selon arrêté intercommunal de constat des travaux d'un péril imminent en date du 01 aout 2018 (voir copies en annexe).

Il n'existe aucun système de chauffage présent sur place. L'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la ville.

### *Situation de l'immeuble dans son environnement.*

---

L'immeuble se trouve **dans le centre bourg** de SUMENE, immédiatement voisin (à l'ouest) de l'église du village. Il dispose d'un **double accès** depuis :

11

- **la Grand rue** : il s'agit d'un ancien local commercial et sa réserve situés au niveau -1 de la bâtisse,
- **la rue Sanetat** : trois petites marches intérieures conduisent au niveau principal outre un accès aux niveaux supérieurs.

Il existe sur place quelques commerces de proximité tel que café, boulangerie, supérette,... ainsi que services de santé (médecin).

L'accès à l'immeuble depuis GANGES (34) se fait via la route départementale 11 puis la rue des Tilleuls qui conduit à la rue Sanetat.

La commune de SUMENE, d'une superficie de 3659 ha, est située au confluent de la Vallée du Rieutord avec celle du Recodier, en zone périphérique du Parc national des Cévennes. La ville de moyenne importance la plus proche est GANGES, située à 6 km. La ville de MONTPELLIER est distante de 52 km (via la route départementale 986).

La préfecture du département se trouve à 67 km (en empruntant la route départementale 999).

#### *Aspect extérieur de l'immeuble – Photos n°01 à 05.*

---

L'immeuble est mitoyen sur ses faces nord et sud.

**La façade Ouest** – Clichés n°01 à 03, ouverte sur la rue Sanetat, est en **mauvais très état** : elle n'a subi aucun ravalement récent. Je note que des végétaux se sont développés à gauche de la fenêtre située au premier étage ; je note également des végétaux qui débordent de la gouttière en mauvais état.

Les volets battants en bois en rez-de-chaussée sont en **très mauvais état** : peinture fanée et entièrement décollée, montants métalliques rouillés,... La fenêtre située au premier étage ne dispose d'aucun volet.

Une trappe métallique ouvre dans la réserve située au niveau inférieur.

L'accès à l'intérieur de l'immeuble se fait via une porte pleine en chêne, bon état.

**La façade Est** – Clichés n°04 et 05, ouverte sur la Grand rue, est en **très mauvais état**. En rez-de-chaussée, l'ancien local commercial est fermé par un portail en bois délabré.

Au niveau des étages supérieurs, le pignon est envahi par de nombreux lichens, mousses, et végétaux. Les volets sont dans un état de détérioration avancée.

En partie supérieure, je constate la présence d'une toiture terrasse à laquelle il sera impossible d'accéder en l'absence d'escalier intérieur ou extérieur y conduisant.

Enfin, il convient de noter que l'immeuble voisin est dans un état de délabrement avancé, **proche de la ruine**.

12

NIVEAU PRINCIPAL.

Il s'agit de l'étage accessible depuis la porte d'entrée principale de l'immeuble située rue Sanetat.

Elle ouvre sur une pièce unique en chantier qui pourrait être divisée en **3 zones distinctes** :

- immédiatement en rentrant **une première pièce** où sont entreposés une bétonnière et des matériaux de chantier – Clichés n°06 et 07. A cet endroit, le sol est constitué par une dalle en béton. Les murs sont en très mauvais état et n'ont pas été restaurés. Je constate la présence d'une ancienne cheminée. Cette zone ouvre sur la rue Sanetat par une fenêtre en bois hors d'usage, de même que les volets. Le plafond en voutain est constitué par la dalle du plancher supérieur en béton qui semble avoir été repris récemment.
  
- **Au centre** – Clichés n°08 et 09, un espace ouvert occupé par la trémie de l'escalier qui distribue l'ensemble de l'immeuble et permet d'accéder au sous-sol et aux étages supérieurs. Les murs en pierres jointées ont été en partie restaurés. Je constate que tant la charpente que les tuiles canal sont en mauvais état. Certaines tuiles sont absentes et ont été remplacées par une protection en plastique.
  
- **Une dernière zone** ouverte par une fenêtre en bois double vitrage d'aspect récent sur la Grand rue – Clichés n°10 à 12. Le sol est constitué par le béton originel, est jonché de gravas. Les murs n'ont pas été restaurés. Au plafond j'observe des poutres apparentes ainsi que des plaques d'isolation en laine de verre en **très mauvais état** (isolation en lambeaux, dalles qui menacent de s'effondrer,...).

NIVEAU SUPERIEUR.

Le niveau supérieur est divisé en **deux zones** séparées par la trémie de l'escalier et reliées ensemble par une passerelle avec poutres IPN et dalle béton.

**La partie située côté Ouest** (vers la rue Sanetat) se trouve dans un état d'entretien correct.

À main gauche après avoir franchi la passerelle, je constate la présence d'une **pièce de dimension réduite** dont les cloisons en placoplâtre sont en bon état. Le sol en béton n'appelle aucune observation particulière – Cliché n°13 et 14.

En continuant, j'arrive dans une **seconde pièce** dans les cloisons sont également doublées en placoplâtre, l'ensemble en bon état sauf à relever le développement de moisissures et un

13

**effondrement partiel du plafond** (infiltration d'eau). Cette pièce ouvre sur la rue Sanetat par une fenêtre avec châssis bois double vitrage d'aspect neuf – Clichés n°15 à 18.

**La partie située côté Est** (vers la Grand rue), bien qu'ayant bénéficié de travaux de rénovation, est en **très mauvais état**.

Dans le **petit couloir distributif** en forme de L, je note immédiatement à gauche un réduit qui accueille un chauffe-eau électrique ainsi que le tableau des fusibles – Cliché n°19 et 20.

Les murs sont entièrement doublés par des cloisons en placoplâtre en mauvais état : développement de nombreuses moisissures.

Au sol le béton supporte des traces importantes d'humidité.

Toujours à main gauche une petite pièce accueille **un bloc WC**. Les travaux de rénovation n'ont pas été achevés : mur face en béton ancien portant la mention manuscrite « bidet », sol en béton brut,... - Cliché n°21.

La **première pièce** ouverte sur la Grand rue est dans un **état de délabrement avancé** – Clichés n°22 à 25. Les cloisons en placoplâtre sont rongées par la moisissure et l'humidité. Des champignons ainsi que des petites plantes se sont développées dans l'encadrement de la fenêtre. Au plafond, la laine de verre isolante hors d'état s'effondre et laisse apparaître les voutains.

Une cabine de douche et un poêle à bois sont stockés à cet endroit.

**La seconde pièce est insalubre** – Clichés n°26 à 29. L'ensemble des murs est recouvert de champignons et de lichens verdâtres. L'isolation au plafond est inexistante.

À travers un trou percé dans celui-ci, je peux deviner l'existence d'un étage supplémentaire partiellement accessible via une échelle métallique. **La dangerosité des lieux ne permet pas d'accéder à cet étage au-delà de l'échelle**. Depuis cet endroit, je peux noter que la charpente a été en partie reprise (poutres neuves avec couverture en fibro-ciment d'aspect neuf).

Le revêtement de sol est constitué par des lames de PVC.

Face à cette pièce, se trouve **une salle de bains** en cours d'aménagement - Cliché n°30. Seule la baignoire en résine a été installée dans son emplacement. La partie basse des cloisons en placoplâtre souffre de traces importantes d'humidité de même que le sol en béton brut. Des champignons commencent à se développer.

#### NIVEAU INFÉRIEUR.

Le niveau inférieur dispose d'un accès direct depuis la Grand rue par une ancienne vitrine en très mauvais état et depuis l'intérieur par un escalier en pierre.

14

**L'ancienne boutique** – Clichés n°31 et 32 - n'a subi aucun travaux de remise en état : le sol est dans son état d'origine (carrelage en carreaux de plâtre ancien avec motifs) ; les murs sont doublés par des panneaux en bois sur lequel il était possible de fixer des rayonnages ; le plafond constitué en voûtain est en très mauvais état (plâtre qui s'effrite, peinture écaillée, présence de salpêtre, ...).

Depuis cette pièce, j'accède à **l'arrière-boutique** (via une porte en bois en mauvais état) qui possède également un accès depuis la rue Sanetat (voir supra).

Le sol en béton n'appelle aucune observation particulière. Les murs sont constitués par une voûte en pierres cimentées – Clichés n°33 et 34. dans

Cette pièce est utilisée pour stocker des matériaux de construction et notamment de nombreuses tuiles canal en bon état.

Dans l'angle droit se trouve un **puit** que le requis m'indique être alimenté en **eau potable**.

### **Bien situé sur la commune de MONTPEZAT (Gard)**

Sur la commune de MONTPEZAT (Gard), **une parcelle de terre**, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes : Section A n°357 lieudit « Le Plan » pour une contenance de 48 ares et 50 centiares.



Le terrain se situe au nord du cœur de village, en bordure de la RD 999 qui assure la liaison entre NIMES (ville distante de 17 km soit un temps de trajet moyen de 22 minutes) et LE VIGAN.

15

Un trajet en transport en commun par bus est possible depuis l'arrêt « Cave coopérative » situé à 850 m de l'immeuble, à l'entrée du Village de MONTPEZAT via la ligne D40 du réseau régional « LIO EDGARD ».

Depuis la route départementale, l'accès au terrain se réalise via un petit chemin goudronné qui se prolonge ensuite en un chemin de terre.

**La parcelle n'est pas viabilisée.**

Le requis m'indique que :

- Il n'existe aucune alimentation en électricité sauf celle produite par un groupe électrogène
- Le montant annuel de la **taxe foncière** est de **39 euros**.
- Il **habite sur place** dans un mobil-home reposant sur des parpaings en béton installés par ses soins ; aucun permis de construire n'a été déposé.

La parcelle figure en zone « Ap » du Plan local d'urbanisme approuvé le 24 janvier 2017 dont les caractéristiques principales sont ainsi définies : « La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. (...) Cette zone comprend un secteur « protégé » Ap où seules sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes ».

Il est expressément fait renvoi à l'extrait du plan local d'urbanisme figurant en annexe.

Le terrain est clos par un portail coulissant puis ensemble de haies naturelles – Cliché n°35.

**Il s'agit d'un terrain vague non aménagé** – Clichés n°36 et 37. Il reçoit un bric-à-brac d'objets divers, entreposés par le requis au cours de son ancienne activité professionnelle mais aussi à titre personnel.

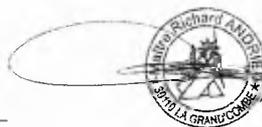
**Trente-sept clichés photographiques** pris par mes soins sont annexés au présent procès-verbal de constat. Je certifie que ces clichés n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

**AUCUNE AUTRE CONSTATATION NE RESTANT A EFFECTUER,**

**J'AI CLOS LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Me Richard ANDRIEU

16



Signature numérique de RICHARD ANDRIEU  
DN : c=FR, o=ANDRIEU RICHARD, ou=0002 528165624, cn=RICHARD ANDRIEU,  
serialNumber=30ca133357ce26d057dd0547d376f14370faa31d, 2.5.4.13=5269,  
title=ADEC  
Date : 2019.08.08 11:42:03 +02'00'

*Pièces annexes :*

- *Arrêté de péril imminent en date du 05 juin 2018 et arrêté de constat des travaux d'un péril imminent du 01 août 2018*
- *Plan local d'urbanisme de la commune de Montpezat :*
  - o *Zonage – plan général*
  - o *Extrait – Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles (pages 82 à 89)*



17



Cliché n°01



Cliché n°02

18



Cliché n°03



Cliché n°04

19



Cliché n°05



Cliché n°06

20



Cliché n°07



Cliché n°08

81



Cliché n°09



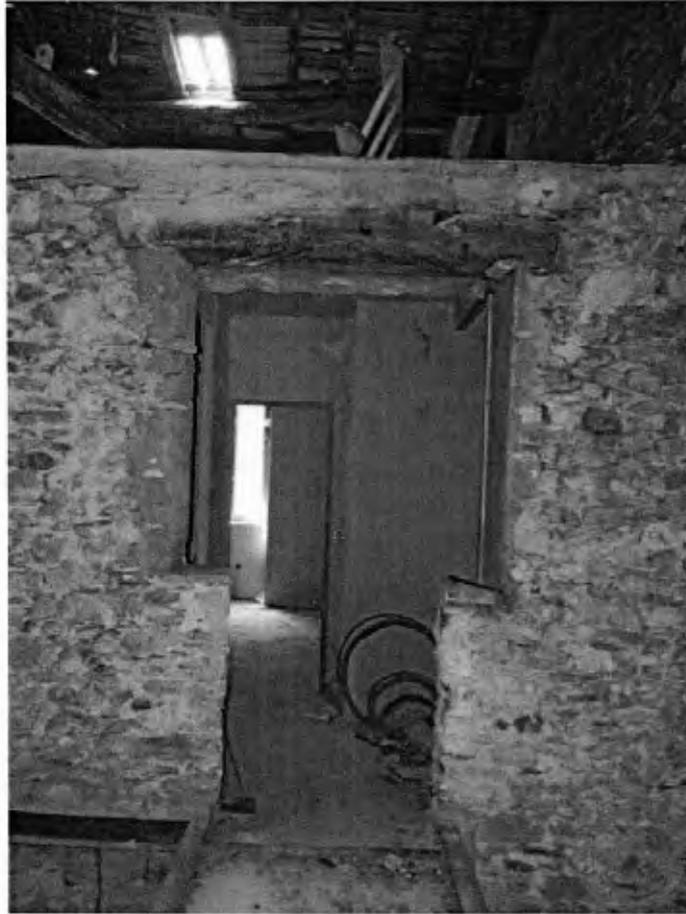
Cliché n°10



Cliché n°11



Cliché n°12



Cliché n°13



Cliché n°14

24



Cliché n°15



Cliché n°16

25



Cliché n°17



Cliché n°18



Cliché n°19



Cliché n°20

27



Cliché n°21



Cliché n°22



Cliché n°23



Cliché n°24



Cliché n°25



Cliché n°26

30

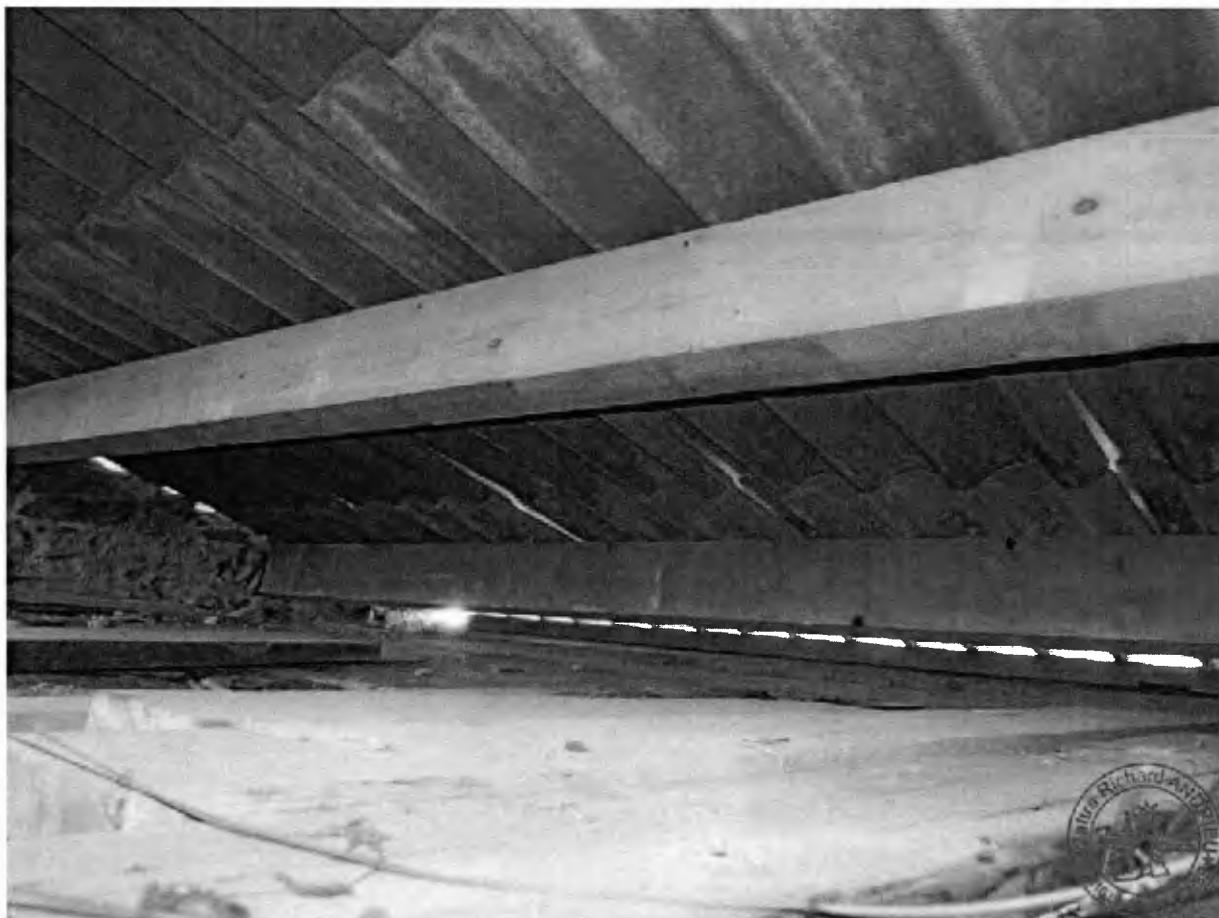


Cliché n°27



Cliché n°28

31



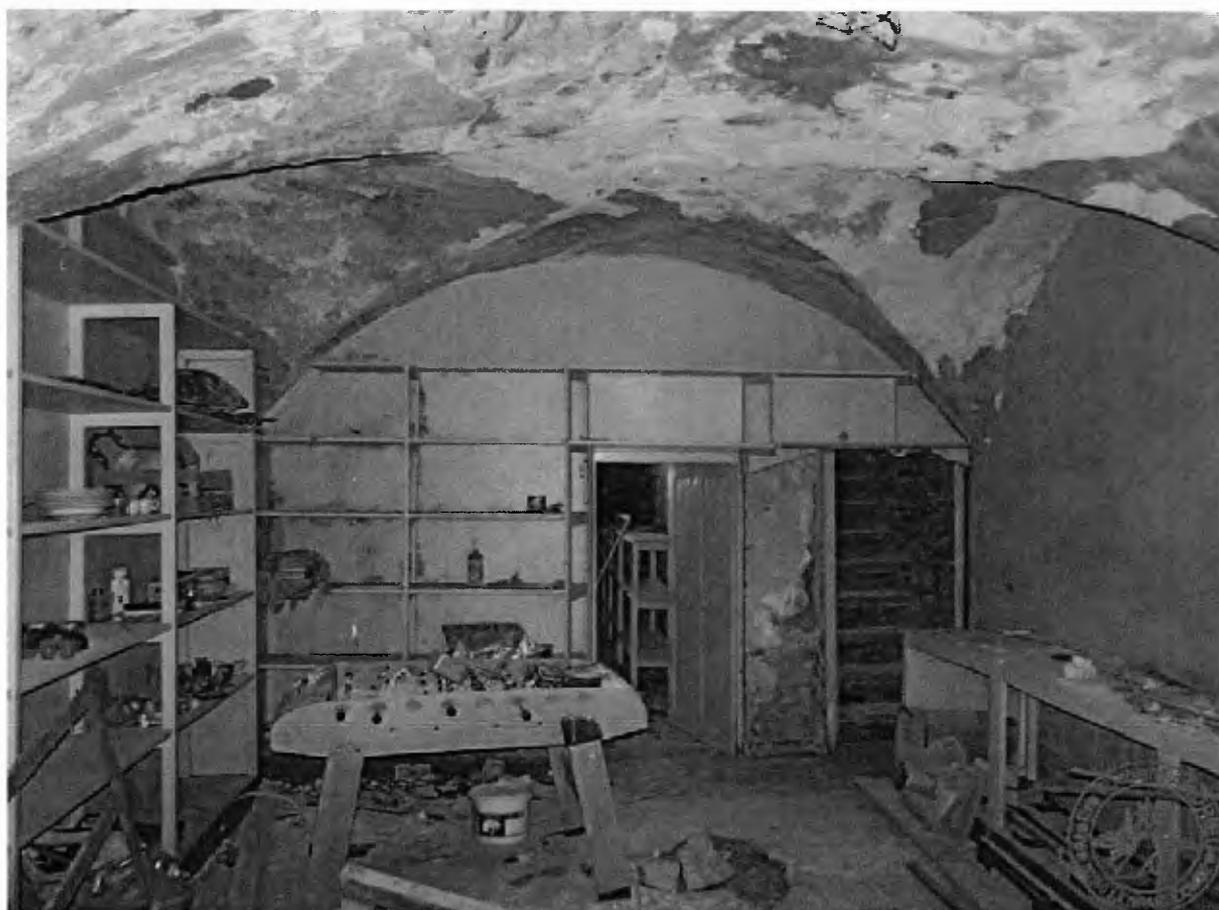
Cliché n°29



Cliché n°30



Cliché n°31



Cliché n°32



Cliché n°33



Cliché n°34

34



Cliché n°35



35

Cliché n°36 (vue SUD vers le portail d'entrée - à droite)



Cliché n°37 (vue NORD vers le fonds du terrain)



## ARRETE INTERCOMMUNAL

### Arrêté de péril imminent

Le Président de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises ;

Vu les articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport dressé par Mr Arousseau Geoffroy, expert, désigné par ordonnance de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 25 mai 2018 sur notre demande ;

Vu l'avertissement envoyé à Mr \_\_\_\_\_ demeurant à \_\_\_\_\_ propriétaire de l'immeuble sis 8 rue Sanetat à Sumène (30) ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé ;

#### ARRETE :

##### Article 1 :

Mr \_\_\_\_\_ s \_\_\_\_\_ demeurant à \_\_\_\_\_ propriétaire de l'immeuble sis 8 rue Sanetat à Sumène (30), devra immédiatement pour les deux premières mesures et dans un délai de 1 mois pour la troisième mesure à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures provisoires prescrites par l'expert pour garantir la sécurité publique en procédant à :

- **1ere mesure immédiate :** Réaliser sur la Grand-rue un périmètre de sécurité infranchissable constitué de barrières fixes de 180cm de haut minimum équipé de collier anti-vandalisme et anti-soulèvement et ce, sur 3 cotés. Il couvrira l'ensemble de la facade coté Grand-rue avec débord de 1 mètre sur les propriétés adjacentes soit une longueur de 8 mètres environ. Une pancarte d'avertissement sera posée.

Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises

26, avenue Pasteur – BP 114 – 34190 Ganges – Tél. 04 67 73 78 60 – Fax 04 67 73 78 62

e-mail : [contact@cdcgagesumene.fr](mailto:contact@cdcgagesumene.fr) site internet : [www.cdcgagesumene.fr](http://www.cdcgagesumene.fr)

37

- **2ème mesure immédiate** : Rendre impossible l'accès du 6 rue Sanetat. Ce qui est le cas actuellement. Reste donc à poser une pancarte d'avertissement.
- **3ème mesure à prendre dans un délai de 1 mois** : Placer un échafaudage sur pied sur la Grand-rue. Réaliser la purge des éléments restants instables en partie haute de la facade. Réaliser un chainage sur toute la longueur de la facade avec agrafage sur les deux murs pignons. Réaliser une toiture provisoire avec poutres bois traversantes (appui sur mitoyen) et couverture en bardages. Conforter le plancher d'intervention (platelage provisoire et étalement)

**Article 2 :**

Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Communauté de Communes et aux frais du propriétaire.

**Article 3 :**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné, à la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises ainsi qu'à la mairie de Sumène.

**Article 4:**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département de l'Hérault.

Le présent arrêté sera transmis au procureur de la République.

**Article 5 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans le délai de 2 mois à compter de sa notification

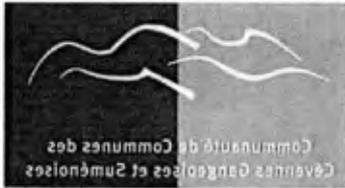
Fait à **GANGES** Le **05/06/2018**

Le Président de la  
Communauté de Communes  
des Cévennes Gangeoises et Suménoises  
Mr Jacques Rigaud

Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises

26, avenue Pasteur – BP 114 – 34190 Ganges – Tél. 04 67 73 78 60 – Fax 04 67 73 78 62  
e-mail : [contact@cdcgangesumene.fr](mailto:contact@cdcgangesumene.fr) site internet : [www.cdcgangesumene.fr](http://www.cdcgangesumene.fr)

38



## ARRETE INTERCOMMUNAL

### Objet : arrêté de constat des travaux d'un péril imminent

**Le Président de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises ;**

Vu le code de général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'ordonnance référée expertise du 25 Mai 2018 ;

Vu le rapport d'expertise dressé par Mr Aurousseau expert nommé par le Tribunal Administratif de Nîmes datant du 31 Mai 2018 constatant l'état de dégradation dans lequel se trouve l'immeuble sis 8 rue Sanetat à Sumène appartenant à Monsieur

Vu l'injonction adressée à Monsieur . l'informant de la procédure en cours ;

Vu l'exécution d'office des mesures prescrites par l'expert ;

Vu le Procès - Verbal du 31 Juillet 2018 constatant la bonne réalisation des travaux permettant de mettre fin au péril imminent conformément aux prescriptions de l'expert ;

### ARRETE :

#### ARTICLE 1

Sur la base du rapport, établi par Mr Aurousseau expert du Tribunal Administratif, rédigé le 31 mai 2018, Mr Caumon élu délégué aux travaux de la Communauté de Communes, Mme Cazalet, Directrice Générales des services de la Communauté de Communes, Mr Morali Maire de la Commune de Sumène et , Directeur Général des services de la Commune de Sumène sont allés constater sur place la bonne exécution des travaux.

Par Procès-Verbal du 31 Juillet 2018 il est pris acte de la réalisation des travaux conformément aux prescriptions de l'expert.

Le Présent arrêté intercommunal met fin à l'état de péril imminent du bâtiment situé 8 Grand-Rue à Sumène.

39

## ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire du dit bâtiment.

Le présent arrêté est affiché en Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Le présent arrêté est affiché en Mairie de la commune de Sumène.

## ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci.

## ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nîmes dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à Ganges, le **11/08/2018**

Signature du Président de la Communauté de Communes

Mr Jacques Rigaud



Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises

26, avenue Pasteur – BP 114 – 34190 Ganges – Tél. 04 67 73 78 60 – Fax 04 67 73 78 62  
e-mail : [contact@cdcgangesumene.fr](mailto:contact@cdcgangesumene.fr) site internet : [www.cdcgangesumene.fr](http://www.cdcgangesumene.fr)

60

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BOURBONNES

**Commune de Montpezat**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Zonage - plan général

Échelle : 1:15000ème

**SFI**  
urbanisme  
CIRCA Espace Local  
12000 Avenue  
Tél: 05 43 43 21 71  
www.sfi-urbanisme.fr

**5.1**

Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mai 2013  
Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mai 2013  
Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mai 2013  
Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mai 2013  
Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mai 2013

**LEGENDE**

**1. Prescriptions édictées par le PLU**

- Limite de zone et de secteur.
- Espace boisé classé à conserver ou à créer.
- Corridor écologique protégé.
- Emplacements réservés : espace public, installation d'éclairage extérieur.
- Établissement existant soumis à l'obligation d'un classement de situation.
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Marge de recul des constructions par rapport à l'axe des voies.
- Marge de recul des constructions par rapport aux franges forêts des massifs.
- Périphérie de protection de 100 m autour de la station d'épuration.

**2. Prescriptions reprises sur le PLU**

- Prévision rapprochée de champ cadastre de l'Inventaire - DDT de 06/11/2006.
- Zone d'Aménagement Concerté - Périmètre de la ZAC du Grés.

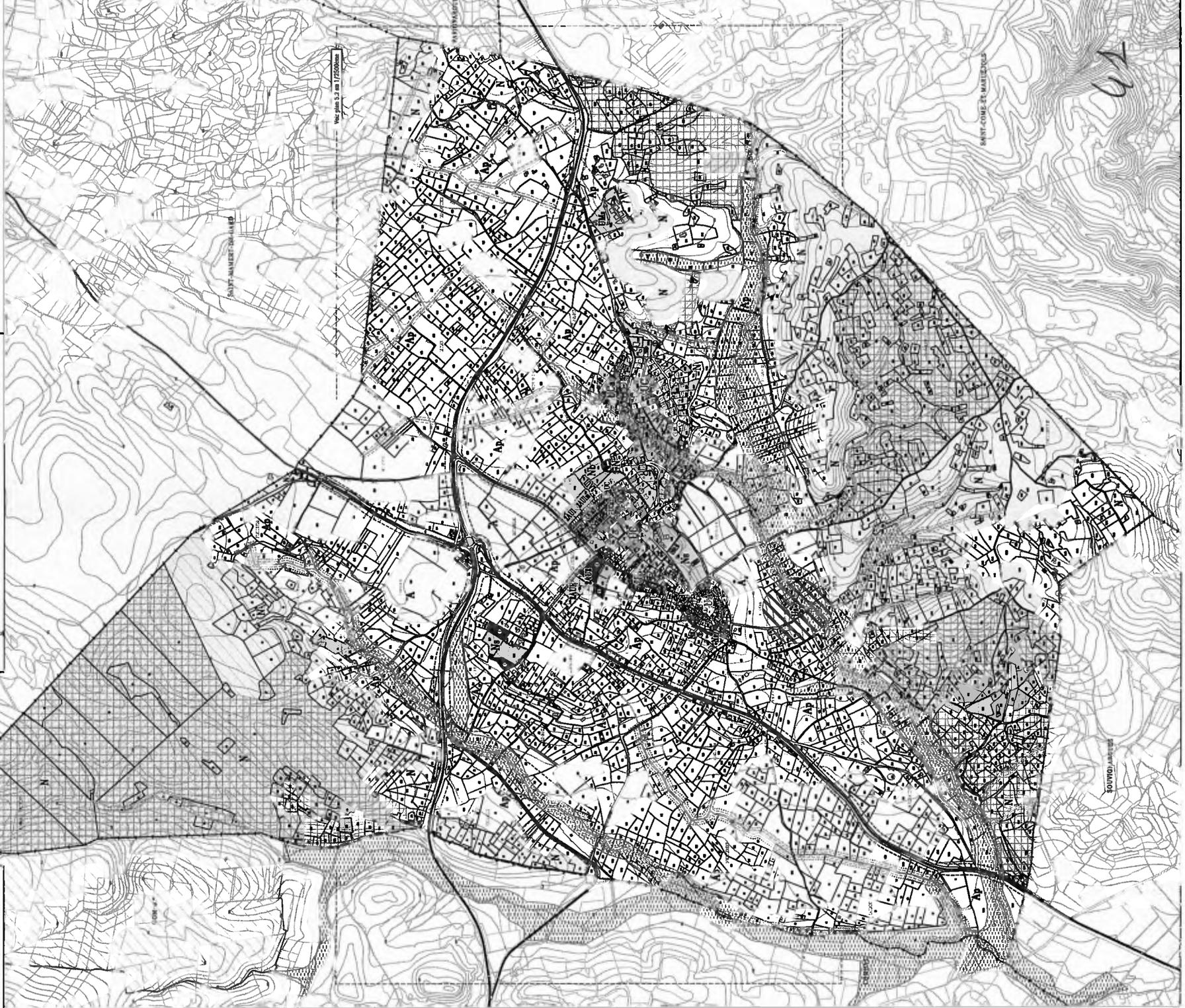
**3. Aire inondable**

Source :  
- Plan de Prévention des Inondations (PPRI) de 2010  
- Décret d'application des prescriptions techniques de la norme NF B10-100  
- Décret d'application des prescriptions techniques de la norme NF B10-100

Aléa fort / Aléa modéré / Aléa faible

**LES PRINCIPALES ÉVALUATIONS BUDGÉTAIRES**

N°	DÉSIGNATION	ESTIMATION 2014	ESTIMATION 2015
1	Maintenance et entretien des lieux de sport	7 245	7 245
2	Création d'un site de sport	1 548	1 548
3	Entretien des chemins de randonnée de la Vallée de la Dore	2 395	2 395
4	Équipement public et installations	5 826	5 826
5	Entretien des communs	1 753	1 753
6	Acquisition des communs	1 000	1 000
7	Subventions	80	80
8	Entretien de la bibliothèque	1 000	1 000
9	Subventions	2 000	2 000
10	Subventions	1 147	1 147
11	Maintenance des chemins de randonnée	500	500





## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Cette zone comprend un **secteur « protégé » Ap** où seules sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort et aléa modéré) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone A est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes autres que celles définies à l'article A 2, notamment dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux définis à l'article A 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article A 2.

**Dans le secteur Ap** : en sus des dispositions ci-dessus : toutes les nouvelles constructions et extensions de l'existant autres que celles définies à l'article A 2 sont interdites.

43

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis dans l'ensemble de la zone A, excepté dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration :**

- L'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 75 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire ;
- les annexes des constructions destinées à l'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20 mètres autour de l'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières ;
- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

**Sont admis dans la zone A (excepté dans le secteur Ap) :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Les campings à la ferme et les gîtes ruraux aménagés dans le volume des bâtiments existants ;

**Pour les constructions qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante et à condition d'être réalisées dans le respect des volumes existants :**

- les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hôtel chambre d'hôtes, gîtes, restaurant.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

66

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. En particulier sur la RD22, la suppression ou le regroupement des accès seront recherchés préalablement à toute autorisation de création d'un nouvel accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée : un périmètre de 35 mètres autour de l'installation (forage, puits ou source) devra être laissé libre de toute source potentielle de pollution (système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôt de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaires, etc...). Ce périmètre de protection de 35 mètres doit être acquis en pleine propriété.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

#### **Eaux pluviales :**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

#### **Électricité et téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

#### **Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD999,
- 25 mètres de l'axe de la RD22,
- 15 mètres de l'axe des RD522 et RD722,
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

**ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

**Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

46

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Pour toutes les destinations admises dans la zone :**

##### **Couleurs et matériaux :**

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

##### **Clôtures :**

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

##### **En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**

- **Clôtures sur rue**

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- **Clôture sur limite séparative :**

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

##### **Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

##### **Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

##### **Bâtiments annexes :**

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

67

## **Pour les constructions destinées à l'habitation :**

### **Toitures :**

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

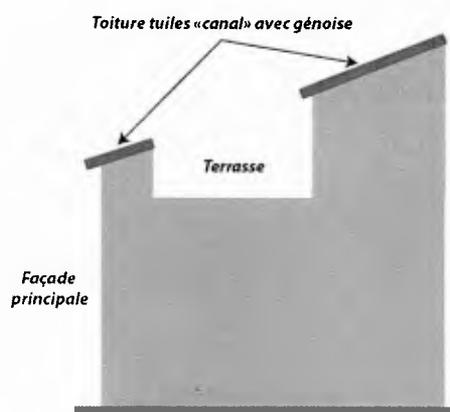
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

**L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.**



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

### **Ouvrages en saillies :**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

68

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

**Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

**ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

49

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 23/11/2018  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1807783207

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 182 MONTPEZAT						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	0357			LE PLAN	0ha48a50ca	1				

#### MENTIONS PARTICULIERES

(1) parcelle dans un périmètre de remembrement de la propriété foncière ordonné par l'arrêté préfectoral du 03/03/1997

#### 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

180519

TS

ANNEE DE MAJ		2018	DEP DIR	30 0	COM	182 MONTPEZAT	TRES	025	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	C00137							
Pr		MBMS9S														LI											
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
				R EXO				0 EUR						R EXO				0 EUR									
REV IMPOSABLE COM		0 EUR		COM										DEP													
				R IMP				0 EUR						R IMP													

PROPRIÉTÉS NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION															LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
06	A	357		LE PLAN	B090			1 182A		T	01		48 50	36,88		A TA		36,88	100							
				R EXO				7 EUR						R EXO				37 EUR								
HA A CA		REV IMPOSABLE		37 EUR		COM						TAXE AD														
CONT		48 50		R IMP				30 EUR						R IMP				0 EUR		MAJ TC		0 EUR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
MONTPEZAT

Section : A  
Feuille(s) : 000 A 02  
Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 23/11/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :

Cachet du service d'origine :

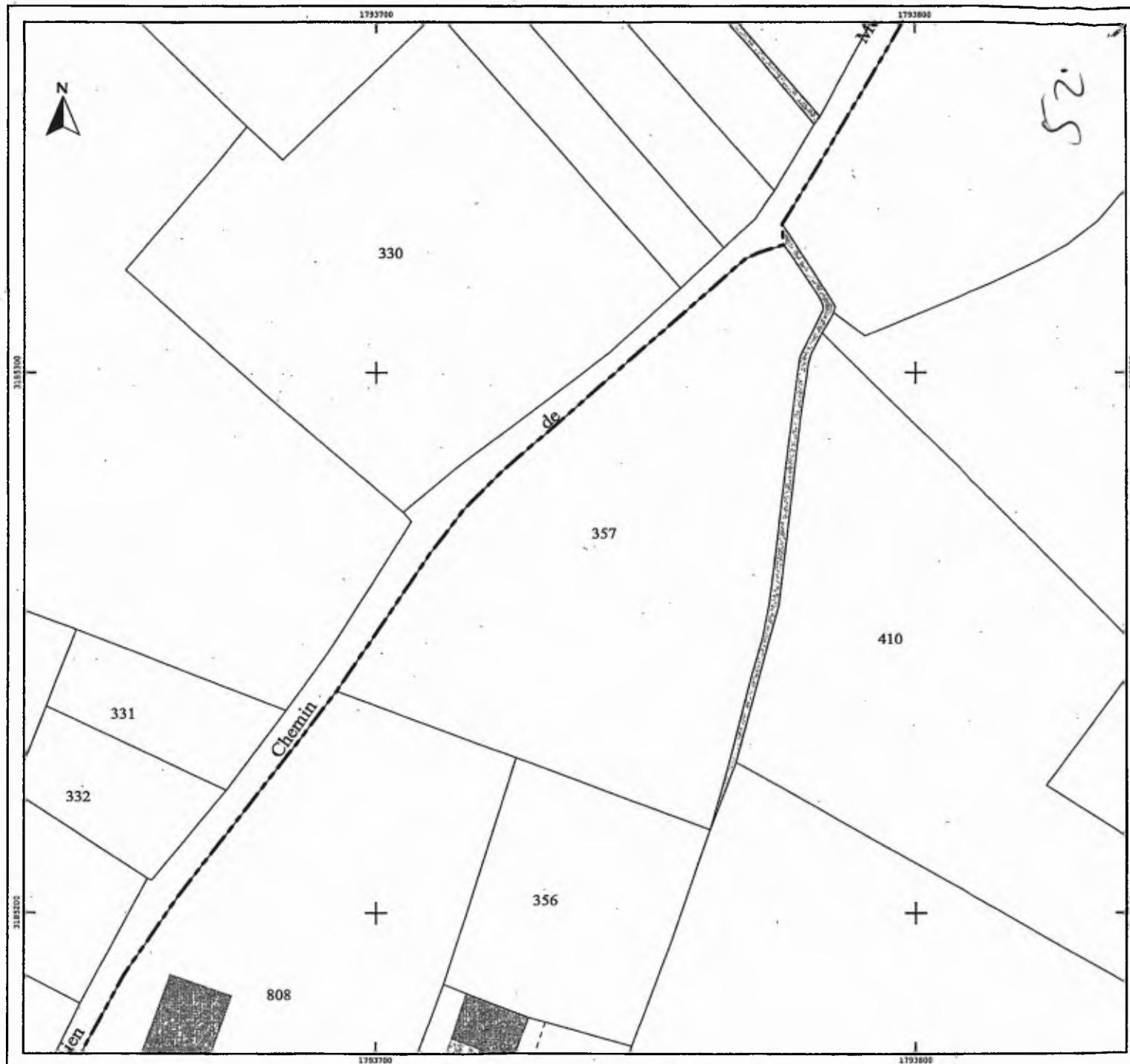
NIMES  
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1  
Téléphone : 04.66.87.60.82  
Fax : 04.66.87.87.11

[cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr)

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

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



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

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

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 23/11/2018  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1807782151

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 325			SUMENE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0367			8 RUE SANETAT	0ha00a98ca					

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**

53

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	30 0	COM	325 SUMENE	TRES	063	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	C00353
--------------	------	---------	------	-----	------------	------	-----	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------	--------

Propriétaire: MBMS9S

PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL										
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
08	AB	367		8	RUE SANETAT	0090	A	01	00	01001	0371005 T	325A	C	H	MA	7	402								P	402
					R EXO	0 EUR					R EXO					0 EUR										
REV IMPOSABLE COM					402 EUR	COM					DEP					R EXO										
					R IMP	402 EUR					R IMP					402 EUR										

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille									
08	AB	367	8	RUE SANETAT	0090			1	325A		S		98		0															
					R EXO	0 EUR					R EXO					0 EUR														
HA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR					TAXE AD					R EXO														
CONT					98	R IMP					R IMP					0 EUR					MAJ TC					0 EUR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

MS

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

SUMENE

Section : AB

Feuille(s) : 000 AB 01

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/500

Date de l'édition : 23/11/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :

Cachet du service d'origine :

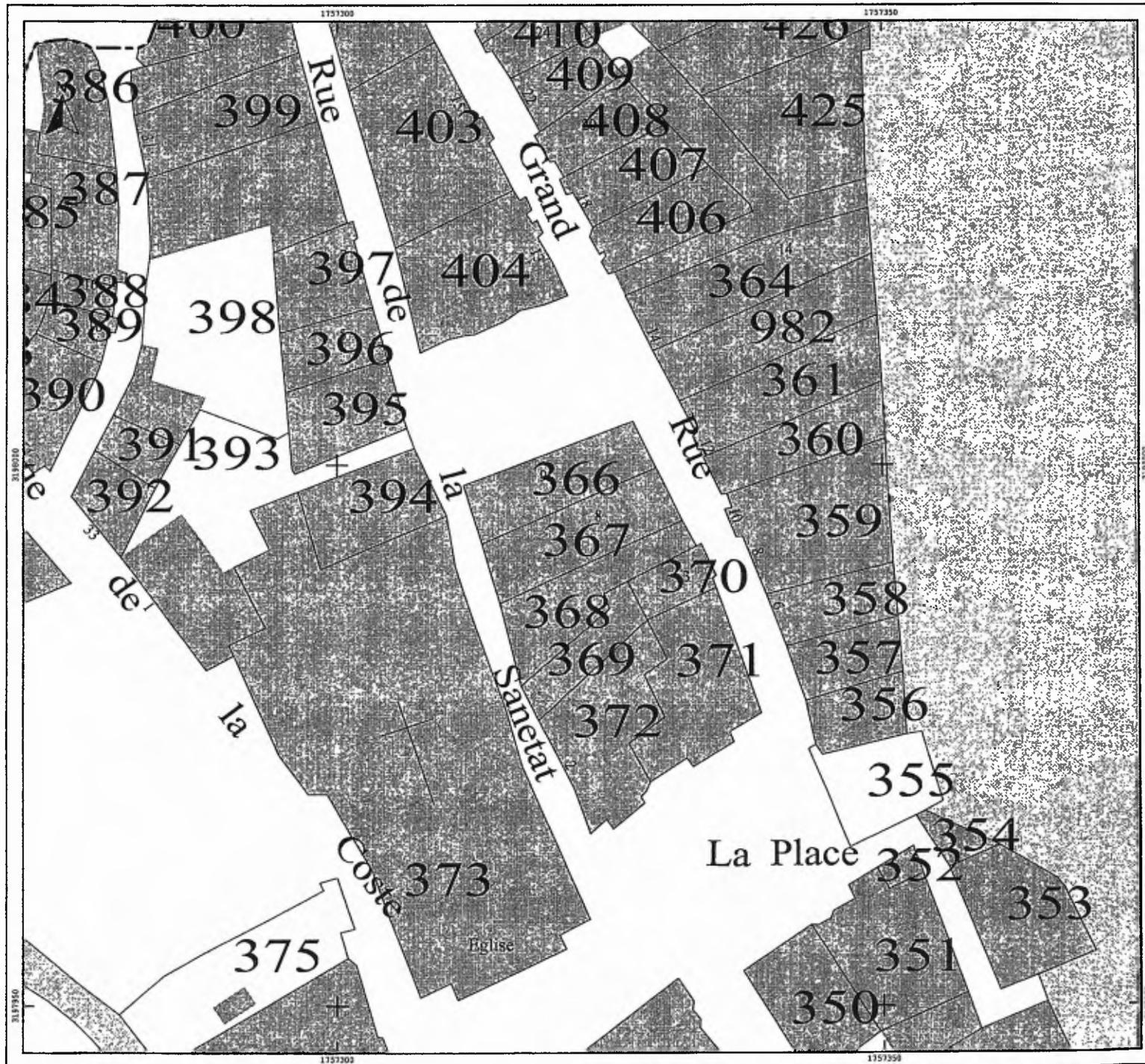
NIMES  
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1  
Téléphone : 04.66.87.60.82

Fax : 04.66.87.87.11  
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

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

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





**Conseil  
National  
des Barreaux**

## **Vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire**

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **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 séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

59

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, 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 ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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.

EO

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

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

#### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

61

## 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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

62

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

63

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## **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 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

65

### LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **un DEUX LOTS** :

⇒ **LOT 1 - Commune de MONTPEZAT (30730) – Lieudit « Le Plan »**

sur la mise à prix de **2000 €** outre les charges, et à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive.

⇒ **LOT 2 - Commune de SUMENE (30440) – 8 Rue Sanetat**

sur la mise à prix de **8 500 €** outre les charges, et à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive.

### GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau 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 19/01/19  
Maître François GILLES

66