rd avocats
& associés

**DOSS.190378**

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal de Grande Instance de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT,** le bien ci-après désigné :

**Commune de PONT SAINT ESPRIT (30130) – 458 Art Ancienne Route Royale :**

**Un local industriel/d'activités divisé en trois zones distinctes ;**

**- SECTION BN n°156, d'une contenance cadastrale de 14a 83ca.**

## SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

**La SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI,** Mandataire Judiciaire, né le 11 Juillet 1963 à ANTIBES, de nationalité française, domicilié 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la , immatriculée au RCS dont le siège social est , fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 9 août 2013

**Ayant pour Avocat, Maître Sonia HARNIST membre de la SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.



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

## SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

**La société dénommée** [illegible] Société Civile Immobilière, immatriculée au RCS de [illegible] 735 dont le siège social est situé [illegible]

## ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

**EN VERTU DE :**

- Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 21 JUIN 2019
- Certificat de non appel en date du 9 août 2019.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 2ème Bureau, le **28 août 2019**, **Volume 2019 S n°54**

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**



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

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES**

**3ème Chambre Civile RJ**
******

Extrait des Minutes du Secrétariat Greffe
[illegible] de Nîmes

**N° RG 13/01365 - N° Portalis DBX2-W-B65-F3UO**

**ORDONNANCE**

Nous, Irène BEYE, juge au trib[illegible]al de Grande Instance de NÎMES, Juge commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la [illegible] assistée de Sophie MEUCCI-PALETTA, Greffier,

**Exposé du litige**

La société civile immobilière . [illegible] a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 9 aout 2013.

Maitre Fréderic TORELLI a été désigné es qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de l'entité.

De l'actif de la liquidation judiciaire dépend un immeuble situé sur la commune de PONT SAINT ESPRIT (34130) sur la parcelle cadastrée section BN n°156, sise 458 Ancienne Route Royale.

Suivant ordonnance en date du 22 août 2016, une expertise judiciaire a été confiée à Monsieur Jacques GAUDIBERT aux fins de fixer la valeur du dit bien. Suivant rapport du 2 mai 2017, la valeur vénale a été évaluée entre 125 000 € et 139 000 €.

Par requête en date du 12 juillet 2018 enregistrée au greffe le 19 juillet 20148, Maitre TORELLI a sollicité la vente aux enchères publiques de l'immeuble en cause.
Par ordonnance du 15 octobre 2018, le juge commissaire a sollicité une consultation complémentaire confiée à Monsieur GAUDIBERT afin d'actualiser la valeur vénale de l'immeuble, laquelle a été maintenue comme se situant toujours dans une fourchette oscillant entre 125 000 € et 139 000 €, soit une valeur vénale arrondie à 133 000 €.

Dans le cadre de cette procédure, le mandataire judiciaire a reçu des offres amiables de la société BRB, propriétaire de la parcelle voisine pour un montant de 44 000 € le 17 aout 2017, la-dite société ayant indiqué le 15 décembre 2018 pourvoir augmenter son offre de 12 000 € soit 56 000 €.

Par courrier du 11 février 2019, le mandataire judiciaire a reçu une offre de la société civile immobilière JCM pour un montant de 42 100 €.

Maitre TORELLI maintient sa demande de mise en vente aux enchères publiques dans une note en date du 12 février 2019 soutenue oralement à l'audience.

Le débiteur et son conjoint ont donné un avis favorable à la vente sollicitée.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 15 février 2019, et mise en délibéré au 5 avril 2019, puis prorogée au 21 juin 209.

**Motifs**

Aux termes de l'article L621-9 alinéa 1 du code de commerce, *« Le juge-commissaire est chargé de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence (...) ».*

Aux termes de l'article L 642-19 du code de commerce par ailleurs, *« Le juge-commissaire soit ordonne la vente aux enchères publiques, soit autorise, aux prix et conditions qu'il détermine, la vente de gré à gré des autres biens du débiteur lorsqu'elle est de nature à garantir les intérêts de celui-ci. Lorsque la vente a lieu aux enchères publiques, il y est procédé dans les conditions prévues, selon le cas, au second alinéa de l'article L. 322-2 ou aux articles L. 322-4 ou L. 322-7.Le juge-commissaire peut demander que le projet de vente amiable lui soit soumis afin de vérifier si les conditions qu'il a fixées ont été respectées ».*

Aux termes des dispositions de l'article L 642-18 du code de commerce enfin, *« Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.*

3

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

*Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.*

*Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles L 332-7, L 332-8 à L 322-11 et L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.*

*Pour les adjudications réalisées en application des alinéas qui précèdent, le paiement du prix au liquidateur et des frais de la vente emportent purge des hypothèques et de tout privilège du chef du débiteur. L'adjudicataire ne peut, avant d'avoir procédé à ces paiements, 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 l'acquisition de ce bien.*

*Le liquidateur répartit le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserve des contestations qui sont portées devant le juge de l'exécution.*

*En cas de liquidation judiciaire d'un débiteur, personne physique, le tribunal peut, en considération de sa situation personnelle et familiale, lui accorder des délais de grâce dont il détermine la durée pour quitter sa maison d'habitation principale.*

*Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat ».*

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats que les propositions d'acquisition à l'amiable dudit terrain en cause sont bien inférieures à la valeur vénale retenue par l'expert diligenté et qu'elles ne sont pas de nature à donner lieu à une vente dans de meilleures conditions qu'une vente à la barre du tribunal.

La vente aux enchères publiques à laquelle le débiteur et son conjoint ont consenti en application des dispositions de l'article L 642-18 et R 641-30 du code de commerce sera donc ordonnée dans les conditions précisées au dispositif de la présente décision.

**Par ces motifs**

Nous, Irène BEYE, juge commissaire à la liquidation judiciaire de la société PEYRAUBE,

Vu la requête de Maitre Frédéric TORELLI enregistrée le 18 juillet 2018, les articles L 621-9 alinéa 1, 643-2, I 642-18, L 642-19, R 643-1 et suivants du code de commerce ;

Vu les observations de parties et les pièces versées aux débats,

Rejetons les offres de cession amiable ;

Ordonnons la vente par Maitre Frédéric TORELLI en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société civile immobilière : à la barre du tribunal de grande instance de Nîmes suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après accomplissement des formalités de publicité requises du bien suivant :
Un bien immobilier appartenant à la désigné et consistant en un bien situé sur la commune de PONT SAINT ESPRIT (34150) sur la parcelle cadastrée section BN n°156, sise 458 Ancienne Route Royale,

En un seul lot sur la mise à prix de 133 000 € (cent trente trois mille euros)

Disons qu'à défaut d'enchères, la mise à prix sus indiquée pourra être baissée du quart puis de moitié,

Mentionnons que tout huissier de justice pourra pénétrer sur les lieux pour dresser procès-verbal descriptif et pour assurer la visite de cet immeuble avec, si nécessaire, l'assistance d'un serrurier, de la force publique et d'un ou plusieurs professionnels agréés aux fins d'établir ou de réactualiser les diagnostics exigés par la réglementation en vigueur et ainsi un diagnostic amiante pour les immeubles bâtis à l'exception de maisons individuelles, un diagnostic amiante et un certificat de mesurage pour les lots de copropriété et les maisons individuelles formant des lots de copropriété horizontale, un état parasitaire pour les maison individuelles ;

4

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

Disons que la présente ordonnance sera opposable à tout locataire ou occupant de son chef ;

Disons que l'acquéreur fera son affaire de l'éventuelle occupation du débiteur ou de tous occupants de son chef ;

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Madame le greffier du tribunal de grande instance de Nîmes à :

- Maitre Fréderic TORELLI, mandataire liquidateur de la société civile immobilière , demeurant 29 rue des Lombards 30000 Nimes,
- La , prise en la personne de son gérant en exercice,
- A chacun des créanciers inscrits sur l'immeuble à savoir :

- la DGFP – CFP de PONT SAINT ESPRIT (en vertu d'une hypothèque du trésor) 15 Boulevard Etienne Saintenac 30000 NÎMES
- la société UNIBETON (en vertu d'une hypothèque judiciaire) ZA du Berthoire 13410 LAMBESC ;

Ordonnons la communication de la présente au ministère public,

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du Greffe par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à Nîmes le 21 Juin 2019.

Le greffier

Le juge commissaire

[illegible]

Nimes, le 12 JUIL. 2019

Le Greffier en Chef

CERTIFICAT DE NON APPEL

Le Greffier de la Cour d'Appel de Nimes, Soussigné, certifie que apres vérification faite en Conformité des Articles 505, 538, 901 du N.C.P.C., il n'existe aucune déclaration d'Appel contre la décision objet de la présente notification,

Nimes, le 09 Août 2019

P/Le Greffier en Chef,

5

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

## DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Jacques GAUDIBERT, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 2 mai 2017 joint au présent.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

## EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

## CERTIFICAT D'URBANISME

**Il sera annexé ultérieurement**

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

## DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

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



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

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

## 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***

## SERVITUDES

- Servitude contenant droit de passage sur AB 157 suivant formalité publiée au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 25 octobre 1995, Volume 1995 P n°7469

-Constitution de servitude de passage suivant formalité publiée au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de Nîmes le 15 octobre 2009, Volume 2009 P n°6850 :
Fonds dominant : BN 156 – 157
Fonds servant : BN 41

-Constitution de servitude de passage de canalisation souterraine d'eau suivant formalité publiée au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 15 octobre 2009 Volume 2009 P n°6850 :
1/Première Section de servitude :
Fonds dominant : BN 156 – 157
Fonds servant : BN 41
2/ Deuxième section de servitude :
Fonds dominant : BN 156
Fonds servant : BN 157

## ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à la **société dénommée** **Société Civile Immobilière** pour en avoir fait l'acquisition suivant apport en date du 5 mai 1988 par devant Maître TARDIEU, publié au service de la publicité foncière de NIMES – 2ème Bureau, en date du 22 juin 1988 Volume 4391 n°1



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

## SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

## CONDITIONS D'OCCUPATION

**LIBRE**



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

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

# Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 13/08/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1903932613

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Département :* 030 | | | | | *Commune :* 202 | PONT ST ESPRIT | | | | |
| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle | | | |
| | | | | | | | N° de DA | Section | n° plan | Contenance |
| BN | 0156 | | | 458 ART ANC RTE ROYALE | 0ha14a83ca | | | | | |

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



MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

10

ANNEE DE MAJ 2018 DEP DIR 30 0 COM 202 PONT ST ESPRIT TRES 020 RELEVE DE PROPRIETE NUMERO COMMUNAL +00624

Propriétaire PBCM3D

C 30130 PONT ST ESPRIT

MBISAR

## PROPRIETES BATIES

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | 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 |
| 89 | BN | 156 | | 458 | ART ANC RTE ROYALE | 0028 | 01 | 01 | 00 | 01001 | 0289618 | P | C | C | CB | ATE1 | 4806 | | | | | | | P | | 4744 |
| | | | | | R EXO | | | | 0 EUR | | | | | | R EXO | | | | | | 0 EUR | | | | | |
| REV IMPOSABLE COM | | | | 4806 EUR | COM | | | | | | | | | DEP | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | R IMP | | | | 4806 EUR | | | | | | R IMP | | | | | | 4541 EUR | | | | | |

## PROPRIETES NON BATIES

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | | | | | | | | 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 | Feuillet |
| 89 | BN | 156 | 458 | ART ANC RTE ROYALE | | 0028 | 0040 | 1 | 202A | | S | | | 14 83 | | 0 | | | | | | |
| | | | | | R EXO | | 0 EUR | | | | | | R EXO | | 0 EUR | | | | | | | |
| | HA A CA | | REV IMPOSABLE | 0 EUR | COM | | | | | | TAXE AD | | | | | | | | | | | |
| CONT | 14 83 | | | | R IMP | | 0 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 :
PONT ST ESPRIT

Section :
Feuille(s) :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 13/08/2019

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

NIMES
67 RUE SALOMON REINACH

30032 NIMES CEDEX 1
Téléphone : 04.66.87.60.67
Fax : 04.66.87.60.67
cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr

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

A ----------
le ----------
L' ----------


12

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

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

Membre RICS du Royal Institution of Chartered Surveyors

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

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

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

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

Le Mercure
48 rue de l'homme mort 30 000 NIMES
Tél : 09.81.73.65.73
Tel portable : 06.50.34.15.61
FAX : 09.81.70.25.05
jg-expertise@bbox.fr
SIRET : 50392965500010

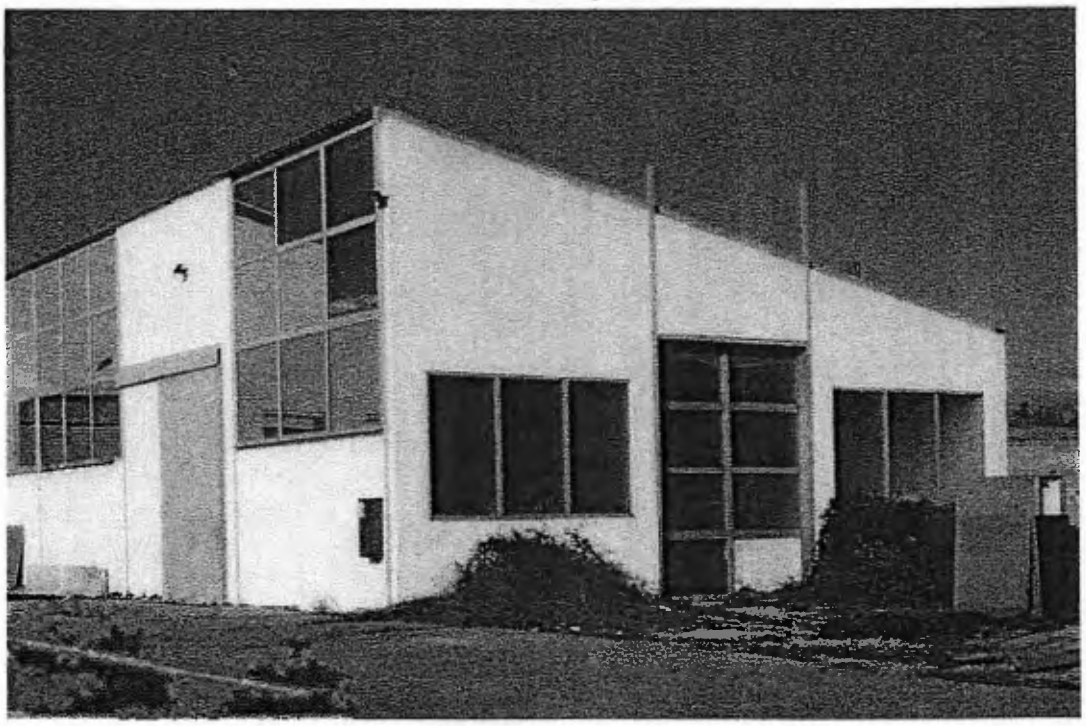


# CERTIFICAT D'EXPERTISE

[redacted]

Quartier Peyraube

30130 PONT SAINT ESPRIT



13

# 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 règlementations 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 connaitre 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 38.

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.

14

# SOMMAIRE



15

# 1) Mission

## 1.1 Ordonnance sur Requête

Par ordonnance rendue par le Monsieur Le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire du Tribunal de Grande Instance de Nîmes nous avons été désigné en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI dans le dossier de la [illegible] domiciliée [illegible] à PONT-SAINT-ESPRIT (30130).

La mission consiste à déterminer la valeur du bien immeuble sis :
***458 Art Ancienne Route Royale à Pont-Saint-Esprit (30130)***

Le certificat d'expertise est établi sous réserve que des examens plus approfondis ne fassent apparaitre 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 17 janvier 2017.**

**POUR MÉMOIRE : Définition de la valeur vénale.**
*La charte de l'expertise en évaluation immobilière (3ème édition juin 2006) définie 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-lenght 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 rt par le code des assurances article 322-20-1 ).*

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

16

## 1.2 Ordonnance

Tribunal de Tribunal de Grande Instance

N° Greffe: 13/01365

**ORDONNANCE**

Nous, Jean-Luc BACQUELIN Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de _____ . Quartier Peyraube 30130 PONT SAINT ESPRIT, assisté du Greffier,

VU la requête qui précède et les motifs y exposés,

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

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

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

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

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

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

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

Rendue en notre cabinet à Nîmes le 21/07/2016

COPIE CERTIFIEE CONFORME
LE 23 AOUT 2013

Le Juge Commissaire
M. BACQUELIN

17

## 2) L'Environnement conjoncturel

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

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

#### 2.1.1 Conjoncture économique

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

Une faible reprise a été amorcée en 2015, soutenue par la consommation. Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) et la baisse des coûts de l'énergie ont permis aux entreprises de restaurer leurs marges, et la faiblesse de l'euro a favorisé les exportations. Néanmoins, le pays fait face à un déficit budgétaire structurel et une montée de la dette publique. Le budget 2016 prévoyait une réduction des dépenses publiques de 16 milliards EUR, avec pour objectifs d'économiser 50 milliards EUR entre 2015 et 2017 et la France s'était engagée auprès de la Commission européenne à ramener le déficit public à 3,3% du PIB en 2016. Les attentats qui ont touchés Paris en novembre ont compromis cet engagement, le gouvernement ayant annoncé la création de 8.500 postes liés à la sécurité. En avril 2017 auront lieu les élections présidentielles et législatives françaises, dans un contexte de contestation du gouvernement en place et de percée de l'extrême droite. Depuis les attentats de novembre 2015, l'état d'urgence a été instauré. Des réformes structurelles seront nécessaires pour faire face aux nombreux défis posés au pays: réduire le déficit budgétaire, contrôler l'augmentation de la dette publique, favoriser l'emploi, améliorer la compétitivité, promouvoir le développement industriel et assurer la justice intergénérationnelle.

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

| Indicateurs de croissance | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 (e) |
|---|---|---|---|---|---|
| **PIB** (milliards USD) | 2.682,90 | 2.811,13 | 2.833,69 | 2.422,65e | 2.488,38 |
| **PIB** (croissance annuelle en %, prix constant) | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 1,2e | 1,5 |
| **PIB par habitant** (USD) | 42.333 | 44.164 | 44.332 | 37.728e | 38.575 |
| **Solde des finances publiques** (en % du PIB) | -3,8 | -2,9 | -2,4 | -2,1e | -2,0 |
| **Endettement de l'État** (en % du PIB) | 89,4 | 92,3 | 95,6 | 97,1e | 98,0 |
| **Taux d'inflation** (%) | 2,2 | 1,0 | 0,6 | 0,1e | 1,0 |
| **Taux de chômage** (% de la population active) | 9,7 | 10,3 | 10,3 | 10,2 | 9,9 |
| **Balance des transactions courantes** (milliards USD) | -32,03 | -22,65 | -26,24 | -5,24e | -9,21 |
| **Balance des transactions courantes** (en % du PIB) | -1,2 | -0,8 | -0,9 | -0,2e | -0,4 |

Source : FMI - World Economic Outlook Database, 2015
Note : (e) Donnée estimée

18

## 2.2 Environnement des taux d'intérêt

### a) les marchés financiers

| Taux d'intérêt | Moyenne annuelle 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eonia (1 jour) | 0.71 % | 0.44 % | 0,87 % | 0,23 % | 0,09 % | 0,10 % | 0,08 % |
| OAT -7 ans- | 3,09 % | 2,53 % | 2,84 % | 1,87 % | 1,46 % | 0,97 % | 0,97 % |
| OAT -10 ans- | 3,62 % | 3,10 % | 3,29 % | 2,51% | 2,20 % | 1,68 % | 1,00 % |
| OAT -TEC 10- | 3,64 % | 3,12 % | 3,31 % | 2,52% | 2,21 % | 1,64 % | 1,01 % |
| OAT -30 ans- | 4,22 % | 3,74 % | 3,93 % | 3,38% | 3,22 % | 2,69 % | 2,02 % |

### b) Les taux de rentabilité de l'immobilier:

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

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

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

- ***Selon catégorie de rendement constaté sur la catégorie « Local industriel » et « Entrepôts » sur PONT-SAINT-ESPRIT*** *(source édition CALLON janvier 2016)*

| Département du Gard (30) – Commune de Pont-Saint-Esprit | | |
|---|---|---|
| **Typologie** | *Local industriel* | *Entrepôt* |
| prix vente | 449 € | 375 € |
| Loyer/an/m² | 42,00 € | 38,00 € |
| *Rendement estimatif des m² vendus* | *9,35 %* | *10,13 %* |

*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.

## 2.3 Généralités sur la commune de PONT-SAINT-ESPRIT :

**Pont-Saint-Esprit** est une commune française située dans le Gard, en région Occitanie.

La commune de Pont-Saint-Esprit se situe dans le canton de Pont-Saint-Esprit et dans l'arrondissement de Nîmes, au nord de Bagnols-sur-Cèze.

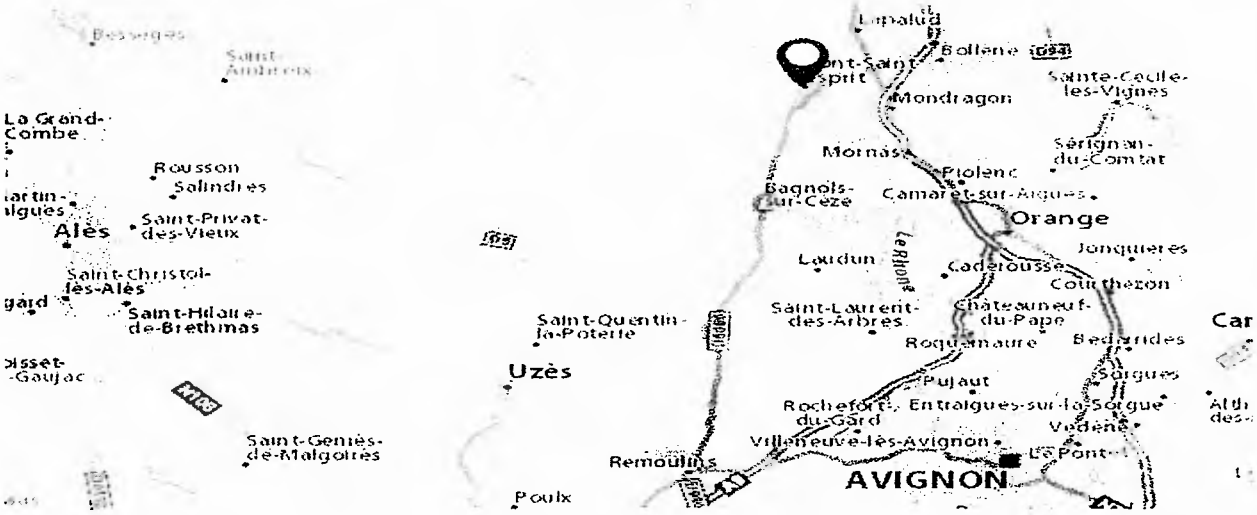
19

Pont-Saint-Esprit est ainsi au carrefour stratégique de trois régions : Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La ville de Pont-Saint-Esprit est située sur la rive droite du Rhône à la confluence de l'Ardèche et du Rhône à la frontière immédiate de trois départements : outre le Gard, l'Ardèche à l'ouest et le Vaucluse à l'est. Ceci, sans même compter la Drôme qui passe à proximité.

*Accès à la commune :*

**Par l'autoroute**
A7 échangeurs de Bollène ou Orange.
A9 échangeurs de Remoulins ou Roquemaure.
**Par la route**
RN 86 - RN 580 et D6
**Par l'avion**
Aéroport Avignon Caumont
Aéroport Nîmes Arles Camargue
Aéroport Marseille Provence
**Par le train Gares SNCF**
Avignon Courtine (TGV) Avignon ville
Valence (TGV) Valence ville




**Situation Géographique**

### 2.3.1 Statistiques concernant la population de PONT-SAINT-ESPRIT.

Nous comparons avec :

| Population | Pont-Saint-Esprit 1 | Gard 2 | Occitanie 3 | France 4 | 1/2 | 1/3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| Population en 2013 | 10 393 | 733 201 | 5 683 878 | 65 564 756 | | |
| Densité de la population | 562,1 | 125,3 | 78,2 | 103,6 | | |
| Superficie (en km²) | 18,5 | 5 852,8 | 72 723,6 | 632 733,9 | | |
| Variation de la population : | 0,7 | 1,1 | 1 | 0,5 | 0,64 | 0,70 |
| *dont variation due au solde naturel* | *0,3* | 0,3 | 0,2 | 0,4 | 1,00 | 1,50 |
| *dont variation due au solde des entrées sorties* | *0,4* | 0,8 | 0,8 | 0,1 | 0,50 | 0,50 |
| Nombre de ménages en 2013 | 4 509 | 321 923 | 2 565 299 | 28 515 844 | | |
| | | | | | | |
| Naissances domiciliées en 2015 | 122 | 8 006 | 61 289 | 787 844 | | |
| Décès domiciliés en 2015 | 118 | 7 347 | 57 143 | 590 791 | | |

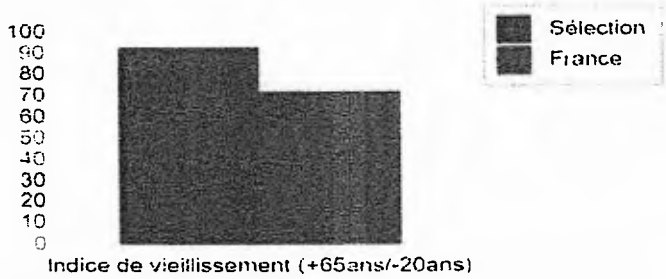
*Sources (1) : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales*
*Sources (2) : Insee, état civil*

Indicateur de couleur selon résultat

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

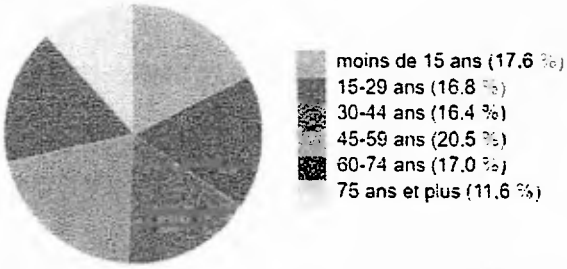
## Données détaillées sur la commune :

**Vieillissement de la population**

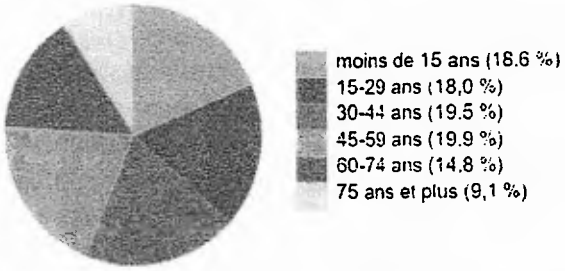



*Sources : Insee, RP, Indice : nombre de 65 ans et + pour 100 jeunes*

**Répartition de la population par tranches d'âge PONT-SAINT-ESPRIT**




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




*Sources : Insee, RP 2012*

| | POPULATION | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Pont-Saint-Esprit | Gard | Pont-Saint-Esprit | Gard |
| **1968** | 6 951 | 478 544 | 0,00% | 0,00% |
| **1975** | 6 709 | 494 575 | -3,48% | 3,35% |
| **1982** | 8 067 | 530 478 | 20,24% | 7,26% |
| **1990** | 9 277 | 585 049 | 15,00% | 10,29% |
| **1999** | 9 265 | 623 125 | -0,13% | 6,51% |
| **2012** | 10 640 | 725 618 | 14,84% | 16,45% |
| **2013/2014** | 10 155 | 733 201 | -4,56% | 1,05% |

***Entre 1968 et 1990 (sur 22 ans)***
*la population sur la commune de **PONT-SAINT-ESPRIT** a été multipliée par 1,335.*
*Dans le même temps celle du **GARD** a été multipliée par 1,223.*
***Entre 1968 et 2013 (sur 45 ans)***
*la population sur la commune de **PONT-SAINT-ESPRIT** a été multipliée par 1,461.*
*Dans le même temps celle du **GARD** a été multipliée par 1,532.*

### 2.3.2 Statistiques concernant les revenus de la population de PONT-SAINT-ESPRIT.

| Revenus 2013 | Pont-Saint-Esprit | Gard | Occitanie | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de ménages fiscaux | 4605 | 312646 | 2457989 | [illegible] | [illegible] |
| Part des ménages fiscaux imposés | 48,5 | 49,8 | 52,6 | 0,97390 | [illegible] |
| Médiane du revenu disponible | 17 560,9 | 18 419,5 | 19 276,7 | | |
| Taux de pauvreté en 2013, en % | 23,1 | 20,3 | 17 | | |

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

Indicateur de couleur selon résultat

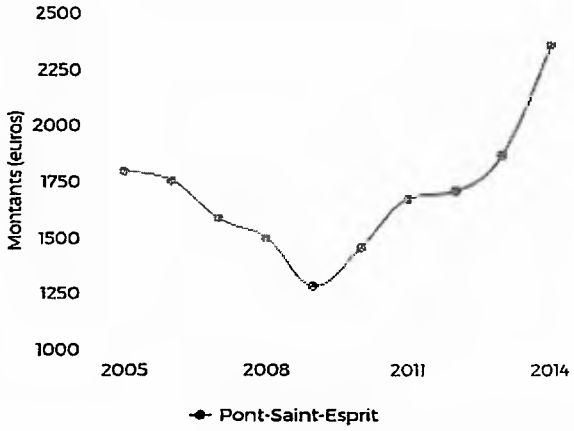
| < 0,95 | Entre 0,95 et 1,05 | > 1,05 |
|---|---|---|
| | | |

**Données détaillées sur la commune :**



21

**Montant moyen de l'impôt sur le revenu à PONT-SAINT-ESPRIT**




**Impôt sur le revenu et ISF à PONT-SAINT-ESPRIT**

| Données 2014 | Pont-Saint-Esprit | Moyenne nationale |
|---|---|---|
| Revenu fiscal de référence moyen / foyer | 20 291 € | 24 591 € |
| Impôt sur le revenu net moyen / foyer | 2 359 € | 1 239 € |
| Patrimoine moyen des redevables de l'ISF | nc | 2 458 646 € |
| Montant moyen de l'ISF | nc | 9 652 € |

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

**Revenus sur PONT-SAINT-ESPRIT :**

Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2014 : 20 291 €

Cet élément nous permet de déterminer le montant théorique moyen consacré

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

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

20 291 € x 0,33 = 6 696,03 € /an .....**soit 558,01 € /mois**

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

- sur 300 mois, il permet d'emprunter une somme de 124.382 € avec une mensualité de 558 €;
- sur 240 mois, le montant emprunté s'établi à 105.302 € avec une mensualité de 558 €.

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

### 2.3.3 Remarques sur la commune de PONT-SAINT-ESPRIT.

➢ *En 45 ans la population de **PONT-SAINT-ESPRIT** a été multipliée par 1,335 alors que celle du département du **GARD** n'a été multipliée que par 1,223.*

➢ ***PONT-SAINT-ESPRIT** connait un indice de vieillissement de sa population supérieur à celui du territoire national. Sa population est à ce titre composée : à 17 % de personnes âgées entre 60 et 74 ans (contre 14,80 % pour la moyenne nationale) et à 11,60% de personnes âgées de + de 75 ans, alors que la moyenne nationale est de 9,10 %.*

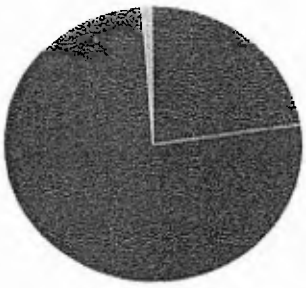
➢ *Le montant moyen de l'impôt sur le revenu sur **PONT-SAINT-ESPRIT** est en nette progression depuis 2009 (après avoir connu une stagnation en 2011/2012) mais le revenu fiscal de référence moyen par foyer est inférieur d'environ 17,49 % par rapport à la moyenne nationale.*

### 2.3.4 Statistiques concernant l'activité économique de PONT-SAINT-ESPRIT.

22

## Commerces et entreprises de services aux particuliers à Pont-Saint-Esprit

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



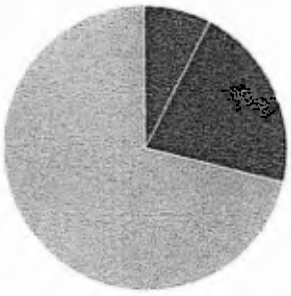
### Répartition des commerces et entreprises de services à Pont-Saint-Esprit

| Données 2015 | Pont-Saint-Esprit | Part des commerces et services | Moyenne des villes |
|---|---|---|---|
| Commerces | 66 | 22,7 % | 11,3 % |
| Services aux particuliers | 222 | 76,3 % | 88,4 % |
| Services publics | 3 | 1,0 % | 0,4 % |

Commerces  Entreprises de services  Services publics

## Commerces à Pont-Saint-Esprit

Données 2015 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



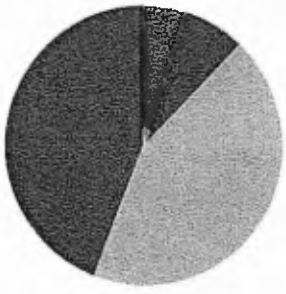
### Répartition des commerces à Pont-Saint-Esprit

| Données 2015 | Pont-Saint-Esprit | Part des commerces |
|---|---|---|
| Grandes surfaces | 5 | 7,6 % |
| Commerces spécialisés alimentaires | 14 | 21,2 % |
| Commerces spécialisés non alimentaires | 47 | 71,2 % |

Grandes surfaces  Commerces spécialisés alimentaires
Commerces spécialisés non alimentaires

## Entreprises de services aux particuliers à Pont-Saint-Esprit

Données 2015 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



### Les entreprises de services à Pont-Saint-Esprit

| Données 2015 | Pont-Saint-Esprit | Part des entreprises de services |
|---|---|---|
| Services généraux | 11 | 5,0 % |
| Services automobiles | 16 | 7,2 % |
| Services du bâtiment | 97 | 43,7 % |
| Autres services | 98 | 44,1 % |

Services généraux  Services automobiles  Services du bâtiment
Autres services

| Commerces et services aux particuliers à PONT-SAINT-ESPRIT | | | |
|---|---|---|---|
| **Données 2015** | **Pont-Saint-Esprit** | **Données 2015** | **Pont-Saint-Esprit** |
| Épiceries | 2 | Restaurants | 30 |
| Boulangeries | 8 | Postes de police | 0 |
| Boucheries, charcuteries | 3 | Gendarmeries | 1 |
| Librairies, papeteries, journaux | 4 | Agences du Trésor | 1 |
| Drogueries et quincailleries | 5 | Tribunaux | 0 |
| Banques | 8 | Agences Pôle Emploi | 1 |
| Bureaux de Poste | 1 | Pharmacies | 4 |
| Garages, réparation automobile | 11 | Médecins généralistes | 15 |
| Maçons | 38 | Chirurgiens-dentistes | 7 |
| Électriciens | 7 | Infirmiers | 25 |
| Salons de coiffure | 32 | | |



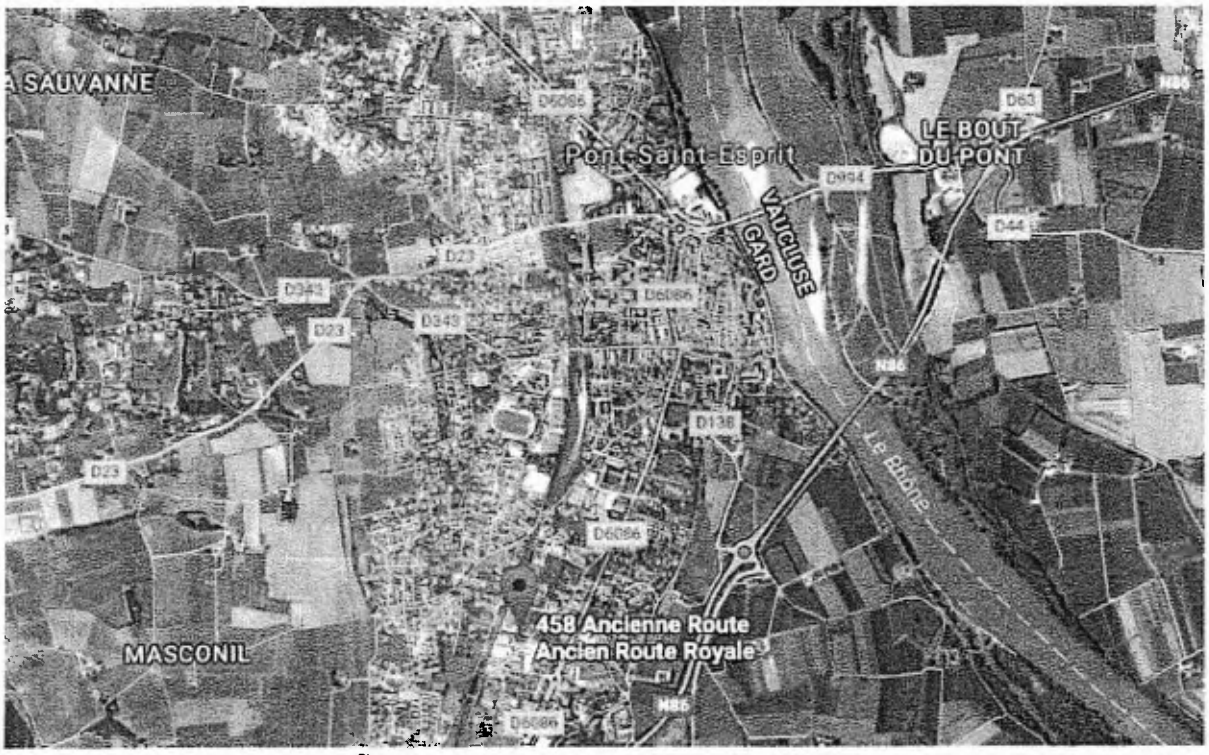
23

# 3) Le bien immobilier expertisé

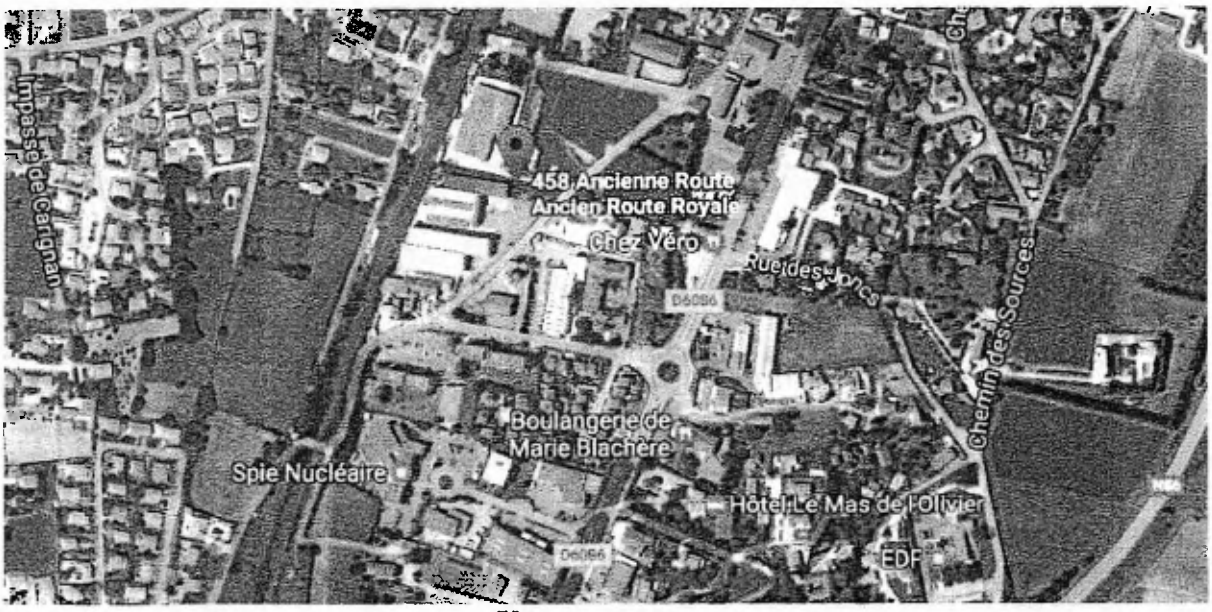
## *3.1 Description du bien immobilier*

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

L'objet des présentes est situé : 458 Art Ancienne Route Royale à Pont-Saint-Esprit (30).




**SITUATION DU BIEN DANS LA COMMUNE**

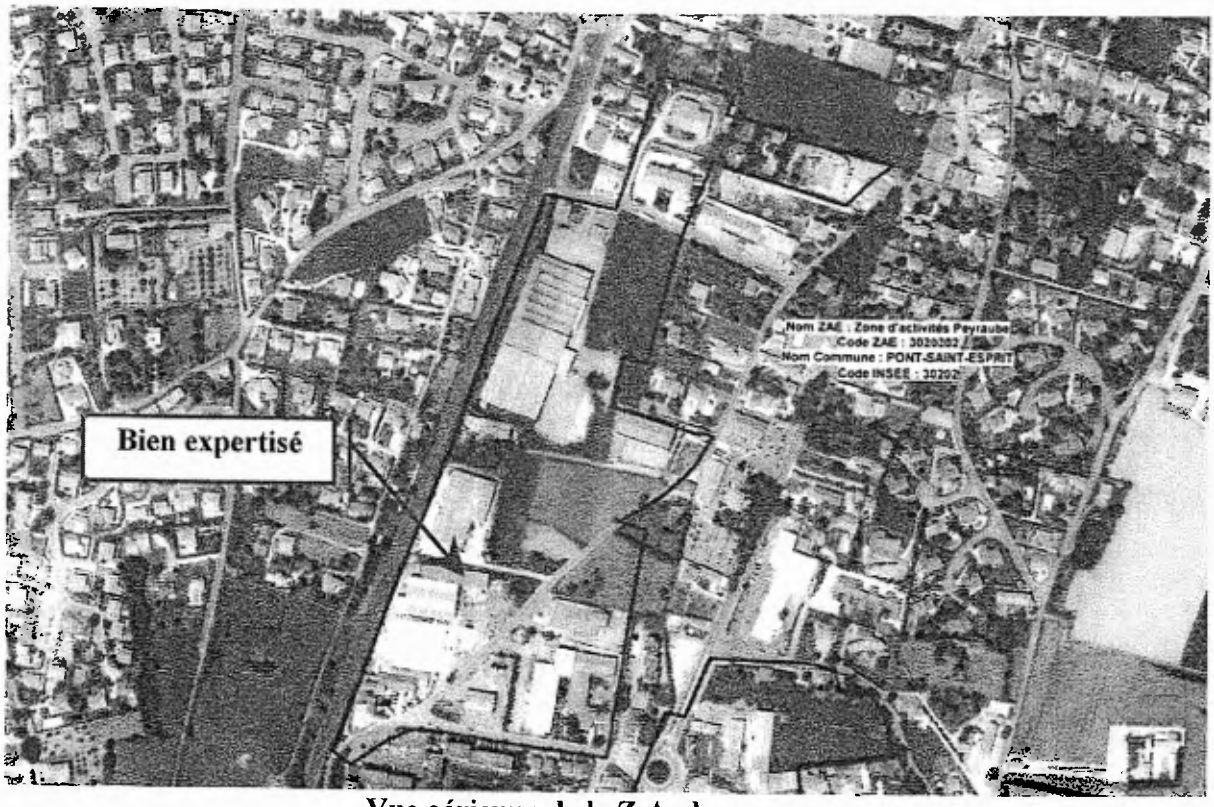



**VUE DU SECTEUR**

24


**VUE AÉRIENNE**

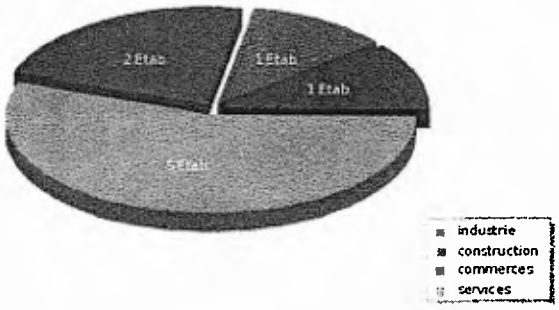
L'immeuble prend corps dans la Zone d'Activité de Pont-Saint-Esprit.



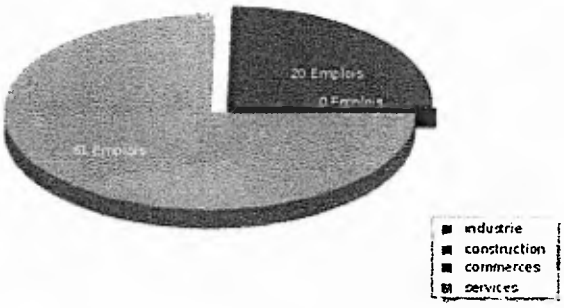

**Vue aérienne de la Z.A. de**

**Présentation succincte de la ZA Pont-Saint-Esprit :**

Nombre d'entreprises sur la zone : 9




Nombre d'emplois sur la zone : 81




## Equipements de la zone

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

## Service de la zone

Restaurant à **0.50 km**
Hôtel à **0.50 km**
Station-service à **0.50 km**
Service de gardiennage : **Non**
Pépinière ou hôtel d'entreprises : **Non**

Distance à la RN ou voie rapide 2x2 voies la plus proche : **N 86 - accès direct**
Échangeur autoroutier A7 le plus proche : **Sortie N°19 Bollène - 11.00 km**
Échangeur autoroutier A9 le plus proche : **Sortie N°22 - Roquemaure - 28.00 km**

Distance à la gare SNCF la plus proche : **Avignon Centre - 44.00 km**
Distance à la gare TGV d'Avignon : **47.00 km**
Distance à la gare TGV de Nîmes : **68.00 km**

Distance à l'aéroport d'Avignon : **61.00 km**
Distance à l'aéroport de Nîmes-Garons : **81.00 km**

Existence d'une ligne de transports en commun : **Edgard - Ligne B21 - B22 - B23 - A14**

**FAÇADES SUD ET OUEST DU BÂTIMENT**

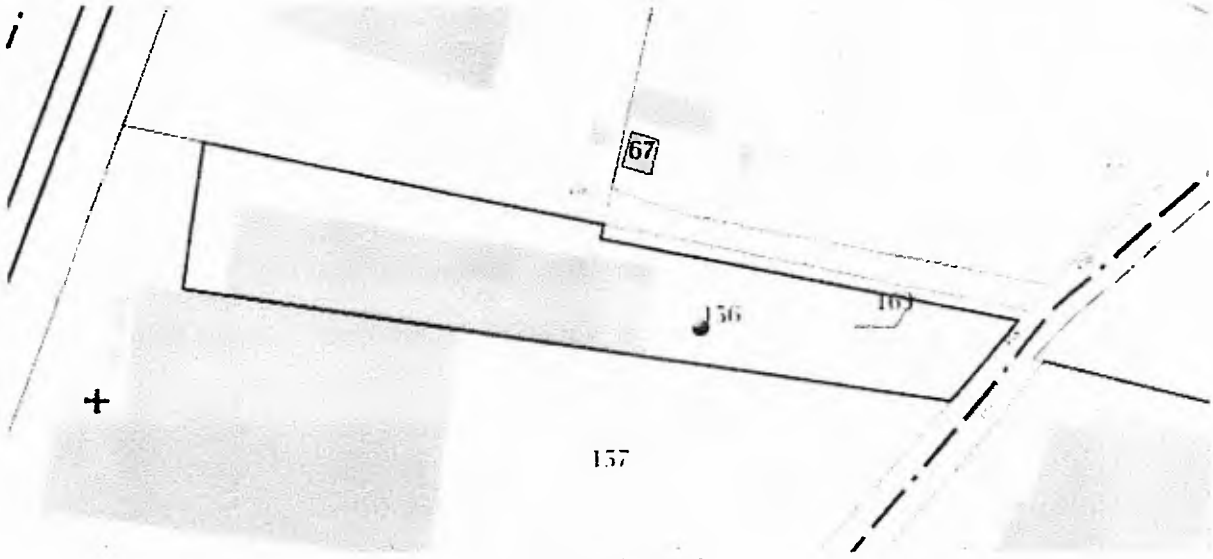
26

## *b) Désignation du bien :*

### • *Le tènement :*

| Section | N° | Lieu-dit | Contenance |
|---|---|---|---|
| **BN** | **156** | 458 Art Anc Rte Royale<br>30130 PONT SAINT ESPRIT | 1.483 m² |
| | | **Total =** | **1.483 m²** |

*Accès :* par l'Ancienne Route Royale
*Nature :* terrain de zone d'activité plat

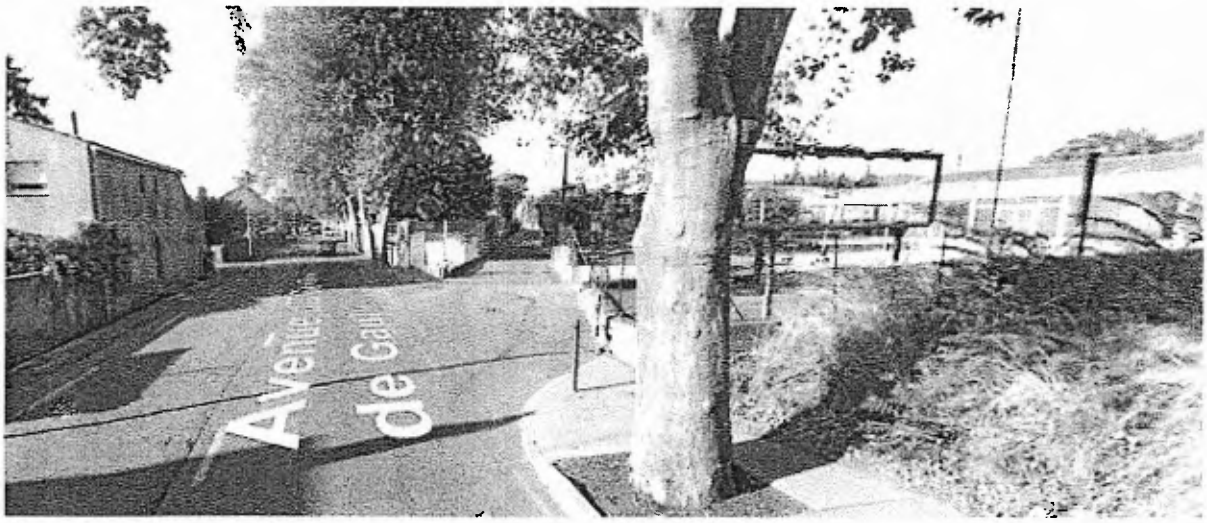



**Plan cadastral**

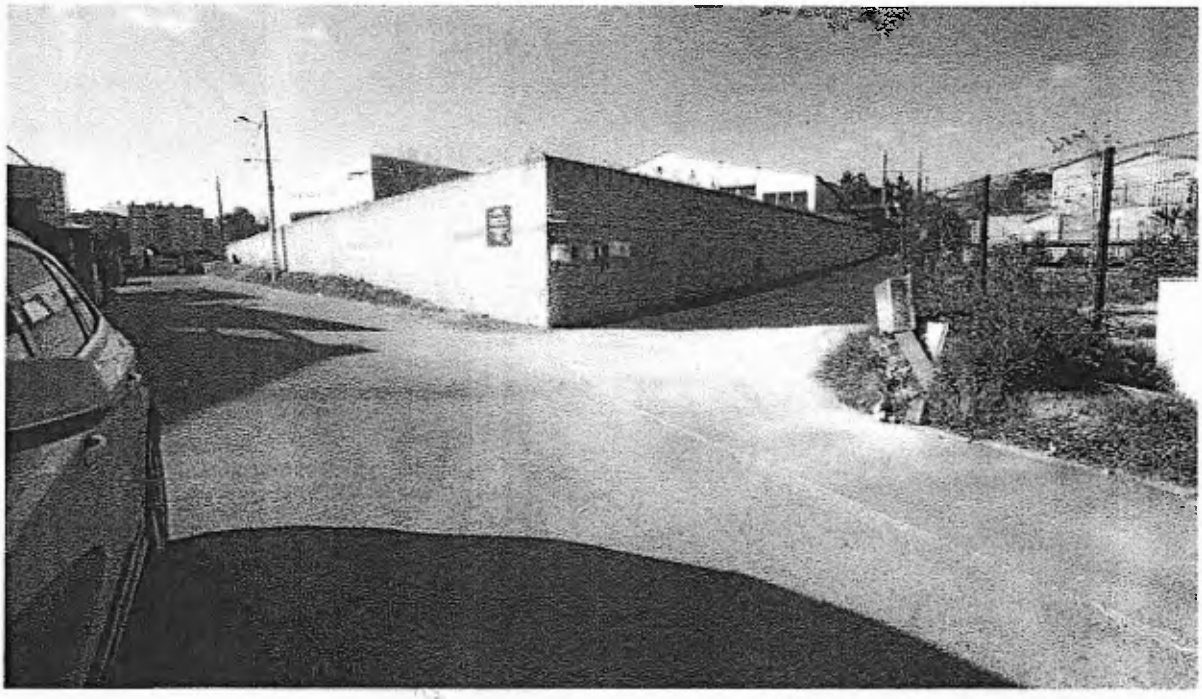

**Superposition photo aérienne et cadastre**

En provenance du centre-ville de Pont-Saint-Esprit, il faut se diriger vers le Sud en circulant sur la RD6086, partiellement nommée Avenue du Général de Gaulle.

Parvenant au niveau de l'intersection avec l'Ancienne Route Royale, il faut alors s'engager sur celle-ci à main droite,



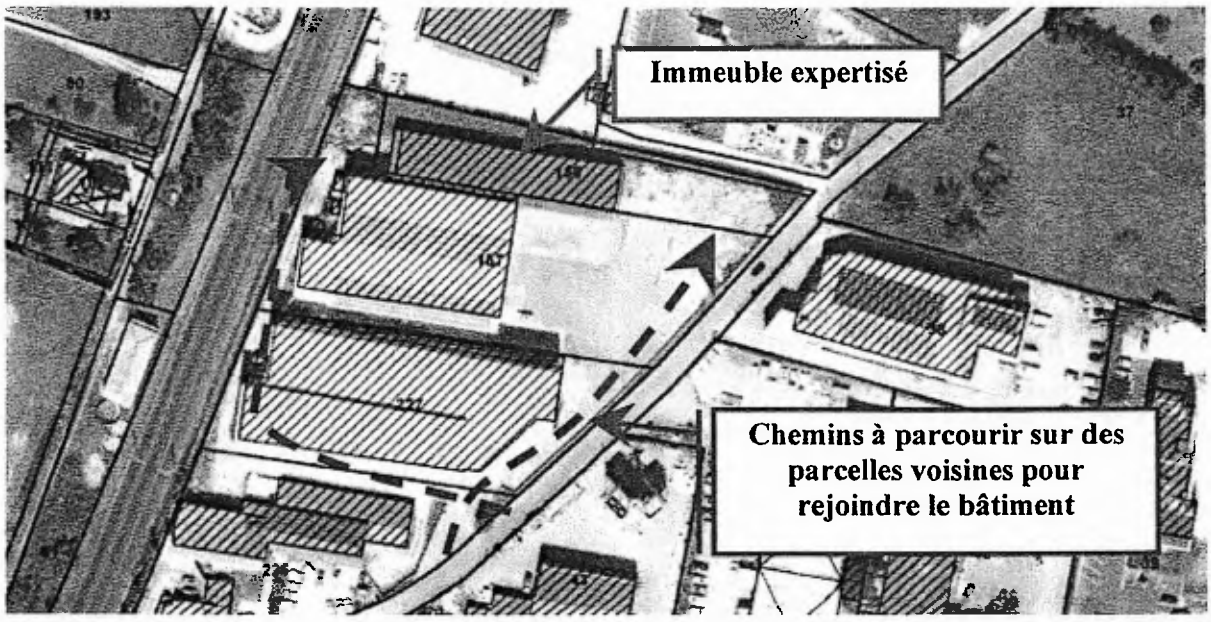

où après avoir circulé pendant environ 500 mètres, on parvient devant l'objet des présentes, qui sera alors situé à main droite.



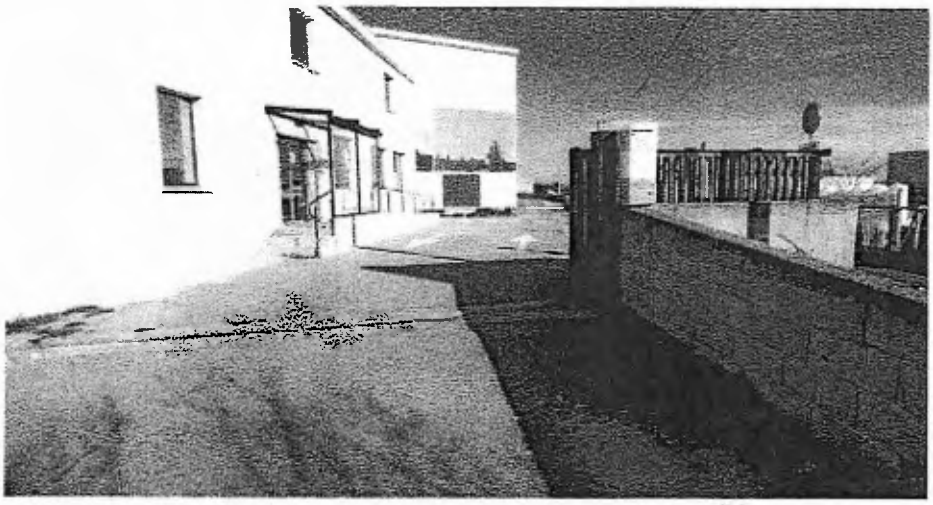
Pour accéder à la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment expertisé, il faut poursuivre son chemin pendant quelques mètres vers le sud.
On se présente alors devant une ouverture de la clôture d'enceinte.

28

Après avoir franchi cette ouverture libre d'accès, on se déplace sur des circulations recouvertes d'enrobés bitumineux.
En effet, on n'accède pas directement à la parcelle. Il faut traverser plusieurs parcelles appartenant à d'autres propriétaires pour atteindre le local d'activités.




Avant d'arriver devant l'objet des présentes, et se déplaçant toujours sur lesdites circulations, on rencontre un portail coulissant métallique qui sécurise l'accès au reste de la zone.

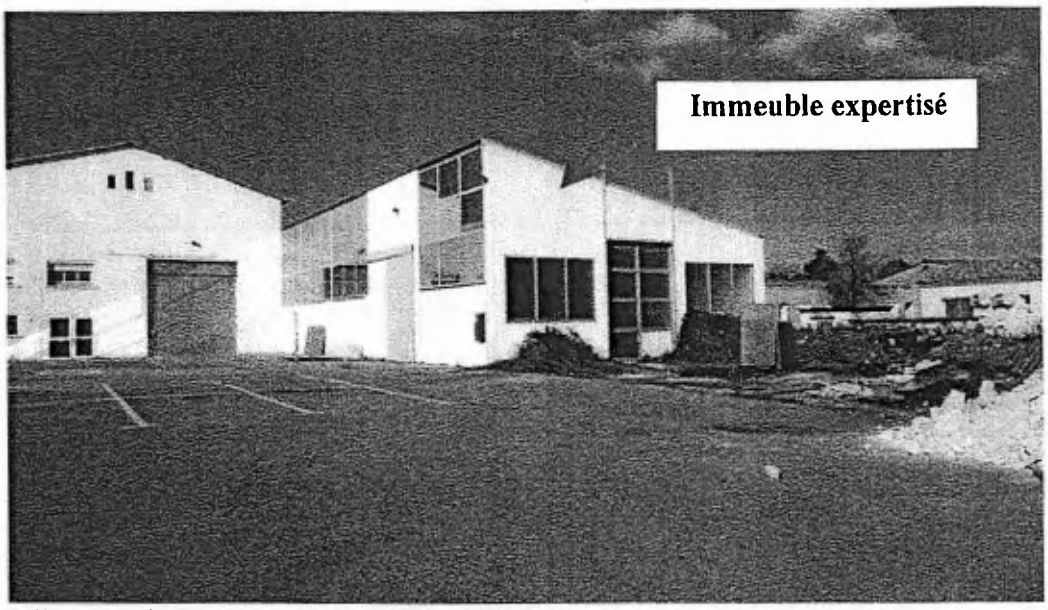


Poursuivant notre chemin en longeant des bâtiments appartenant à des tiers,

On parvient devant une vaste zone recouverte d'enrobés bitumineux et partiellement matérialisée de zones de stationnements, qui ne semblent pas être réservés aux clients de l'objet des présentes, d'autant qu'ils sont situés sur une parcelle voisine.

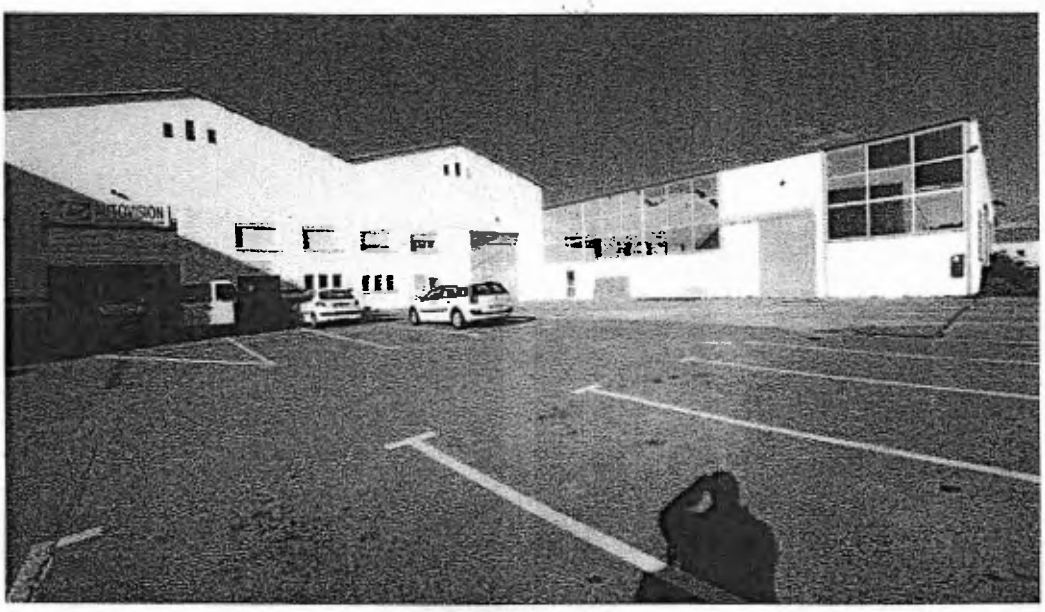

Au bout de celle-ci, en remontant vers le Nord, on atteint le bien expertisé.

30

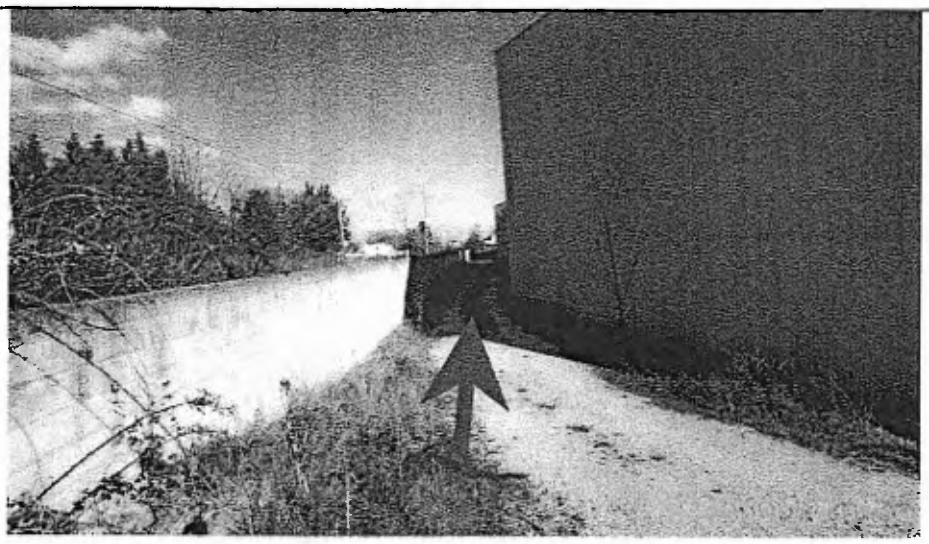



La parcelle n'est donc que partiellement close :

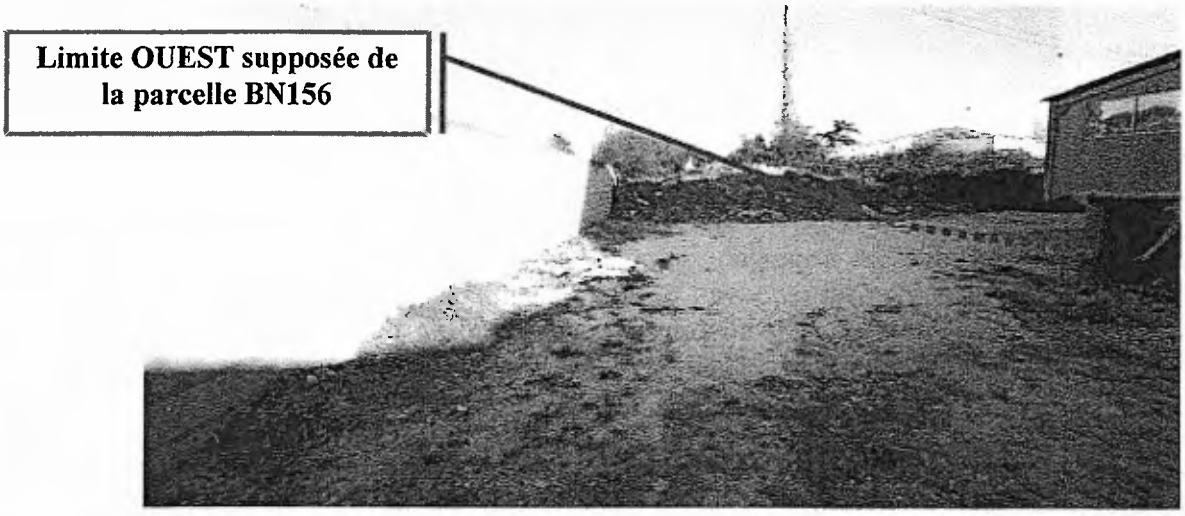
**1/ Sur sa face sud**, la parcelle est donc entièrement ouverte et accessible depuis les parcelles voisines, sauf évidemment sur la partie mitoyenne avec le bâtiment voisin ;



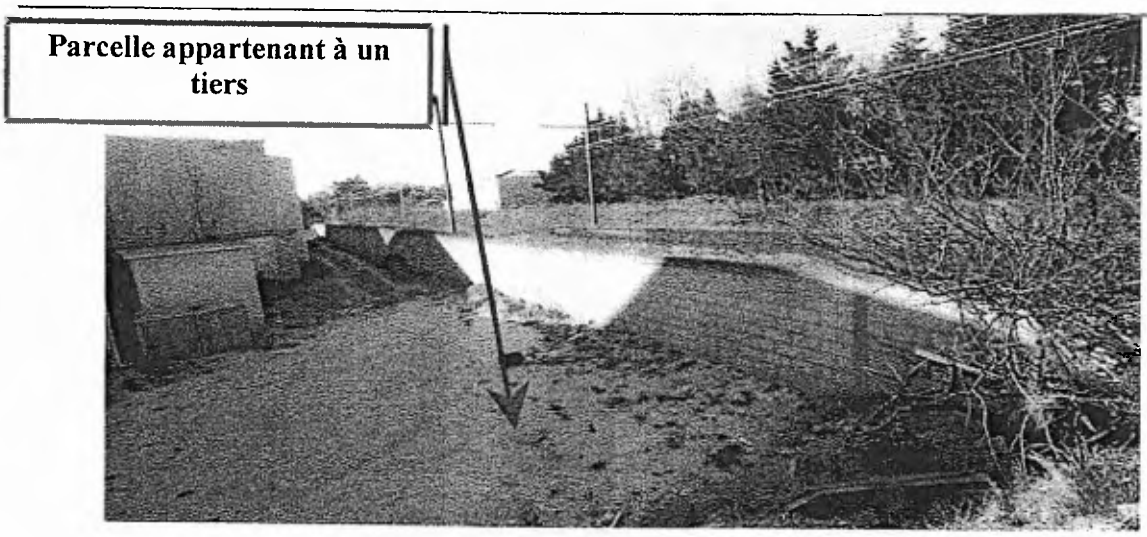
**2/ Sa face Ouest** n'est accessible qu'après avoir contourné les constructions mitoyennes au moyen d'un cheminement recouvert de tout venant. La largeur de ce dernier semble pouvoir tolérer le passage d'un véhicule motorisé.



On arrive alors sur une aire non bâtie appartenant toujours aux propriétaires voisins.
Accolée à celle-ci et sans délimitation physique, la parcelle nous intéressant est enfin accessible.
L'espace non bâti de la parcelle BN 156 est également recouvert de tout-venant.

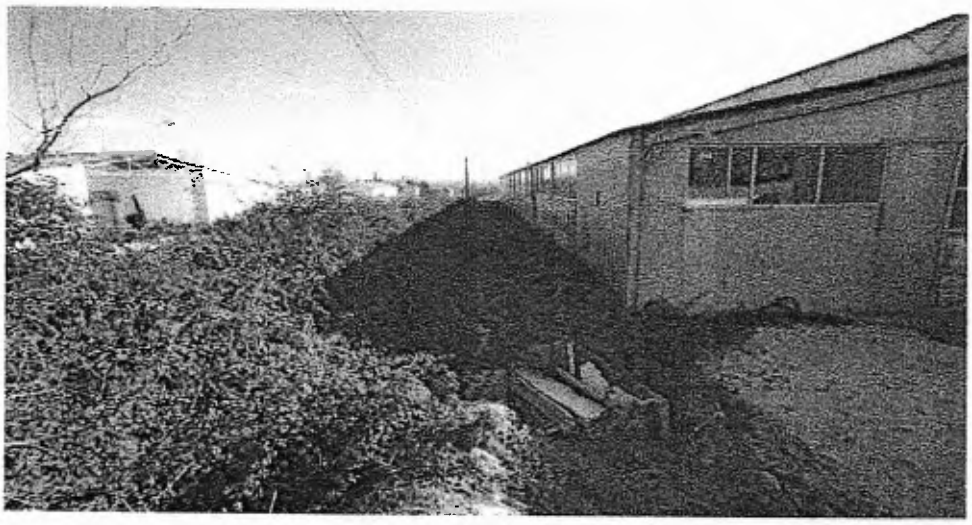


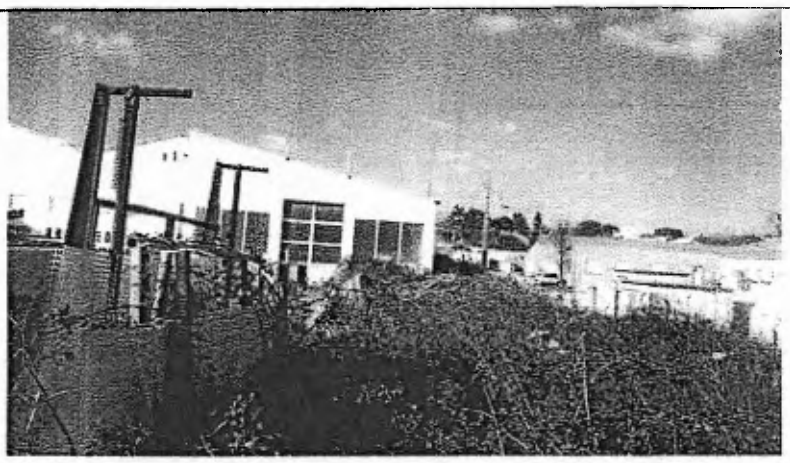

La face Ouest de la parcelle est donc non close, mais est accolée à une parcelle close d'un côté par un mur maçonné en blocs de béton creux laissés bruts. Il est à noter que cette clôture borde la ligne de chemin de fer.




Il est possible d'accéder au bâtiment expertisé depuis l'ouverture qui est prévue à cet effet.

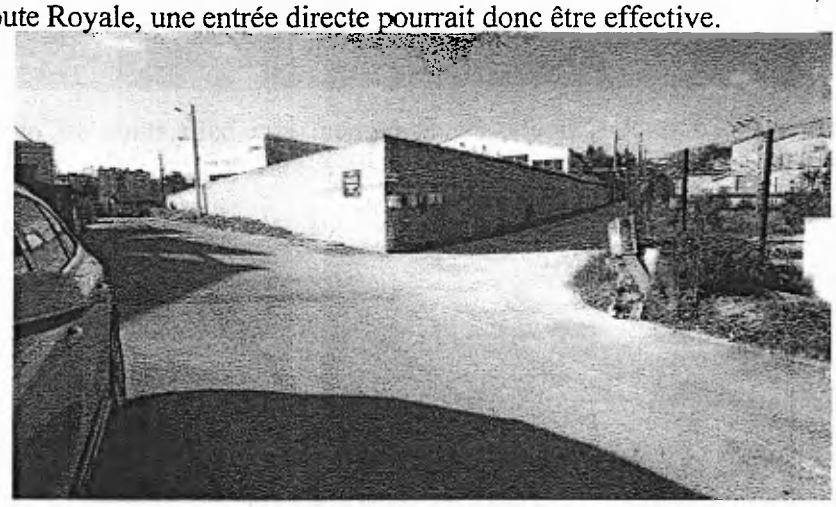

**3/ La face Nord** de la parcelle est également non bâtie mais est entièrement recouverte de végétations de type « ronces ». Il est donc impossible, en l'état actuel, de circuler ou de se déplacer à pied sur cette partie de la parcelle.





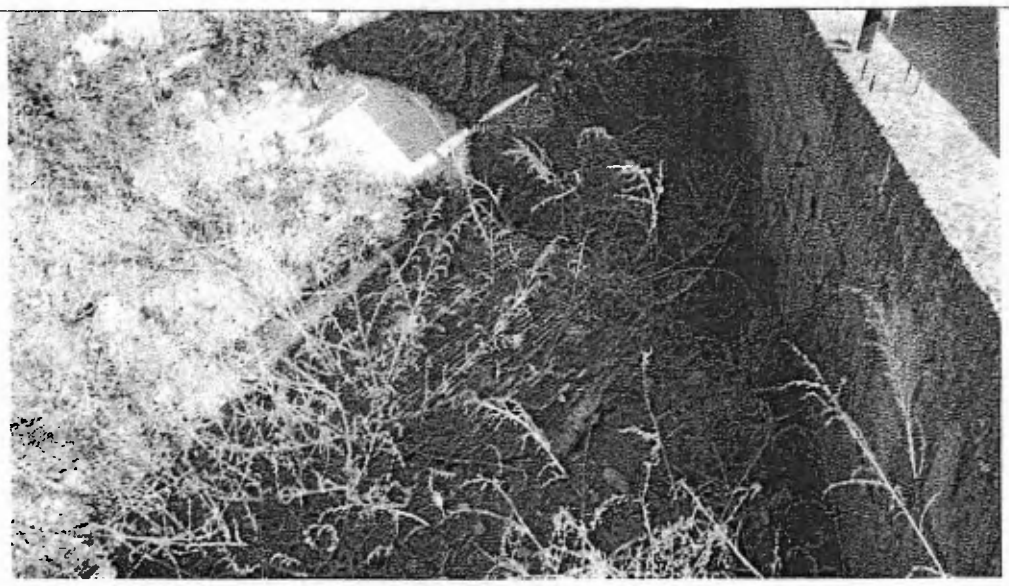
**4/ Enfin la face Est** de la parcelle est clôturée d'un mur maçonné en blocs de béton creux bordant l'Ancienne Route Royale.

Sous réserve de l'accord des autorités administratives compétentes, la configuration de la parcelle permet de créer une entrée rapide vers le local (sans avoir donc à traverser les parcelles voisines comme évoqué) en réalisant des travaux de décaissement et de voierie. Depuis l'Ancienne Route Royale, une entrée directe pourrait donc être effective.



La zone est recouverte de terre, d'herbes et est encombrée de détritus de chantiers divers (matériaux, tôles, débris de verre, etc…). Sous réserves de vérifications par un technicien ad'hoc, la présence de tels encombrants sur le sol pourrait avoir engendré des traces éventuelles de pollution.

**Nous rappelons que notre mission ne consiste pas à effectuer des recherches de pollutions éventuelles des sols, et notre valorisation sera réalisée sous les plus expresses réserves que le terrain de soit pas pollué.**



Devant l'entrée du bâtiment, le sol, recouvert de tout venant, est également encombré et partiellement envahi de « ronces ».
Une partie des différences de niveaux du sol a été comblé par des débris de verre. (déchets l'ancien activité industrielle de miroiterie )

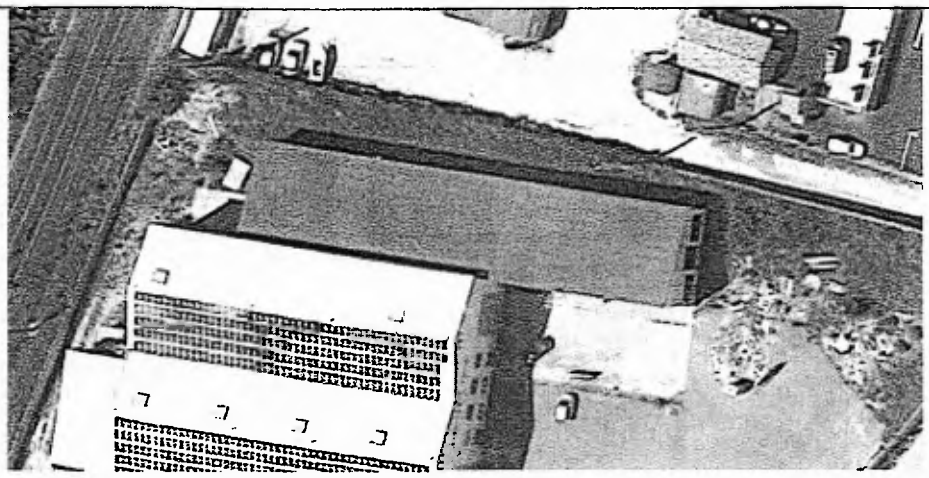
## • *L'entier immeuble :*

Nous sommes en présence d'un local industriel/d'activités.

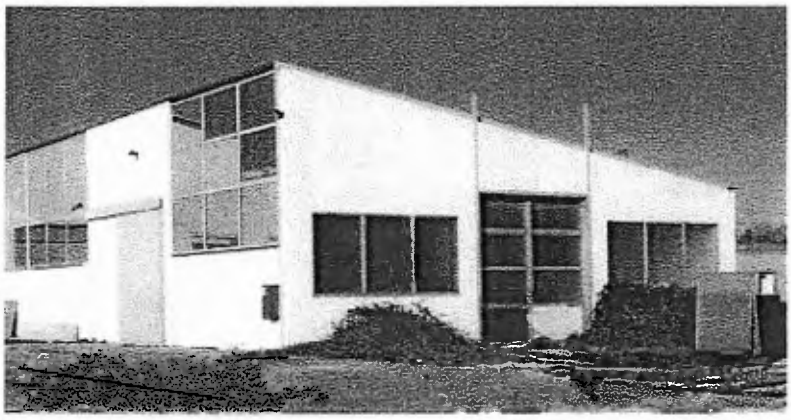
Il s'agit d'un immeuble mitoyen sur un côté, de forme rectangulaire, et présentant une longueur d'environ 53,50 ml sur une largeur approximative de 11,10 ml.

Les façades sont majoritairement traitées en maçonneries enduites et/ou complétées de blocs de béton creux laissées brutes. Certaines façades sont ajourées de panneaux vitrés.

La toiture du bâtiment, à simple pan, bénéficie d'une couverture de tôles ondulées en fibro-ciment (pouvant présenter des traces d'amiante) fixées sur une charpente métallique.



En l'état actuel, il est possible de pénétrer dans le local aux moyens de 3 ouvertures métalliques. Deux d'entre elles sont vitrées et la dernière est pleine et coulissante sur rail.



Le portail coulissant plein, situé sur la façade Sud du bâtiment, ouvre sur le sas d'entrée du bâtiment.

## • *L'intérieur du bâtiment :*

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

— *Le sas d'entrée :*

On y accède depuis l'extérieur par le portail coulissant évoqué plus haut.
Le sol est recouvert d'une chape de béton lissé,
Les parois verticales s'élèvent de maçonneries peintes. Une cloison maçonnée et ajourée de vitrage délimite l'espace avec la zone technique.
Le faux-plafond est recouvert de lames en PVC.

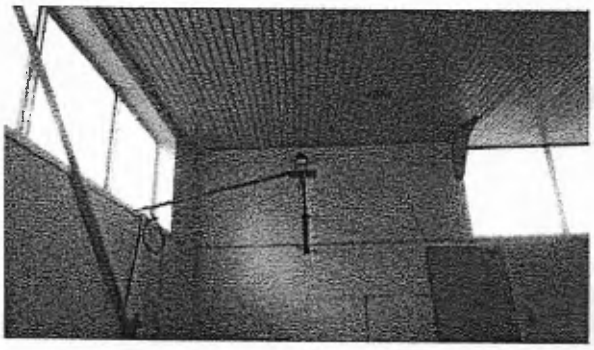
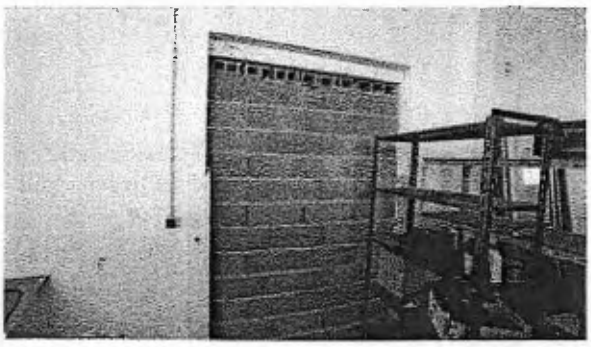
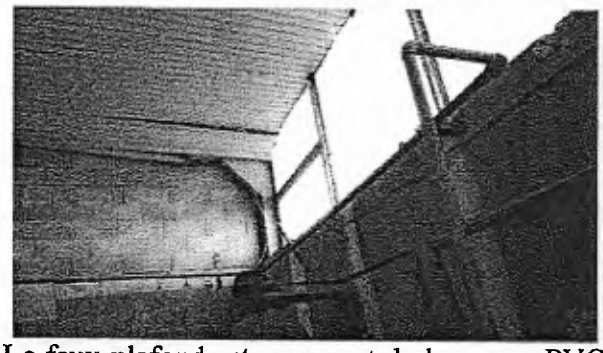
Actuellement, aucune porte intérieure ne cloisonne l'espace, et ouvre directement sur la zone technique.

— *La zone technique d'activité :*

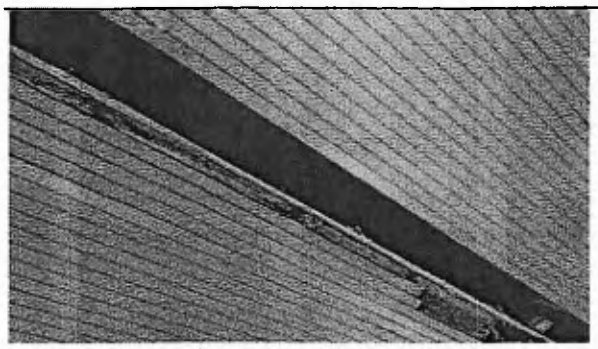
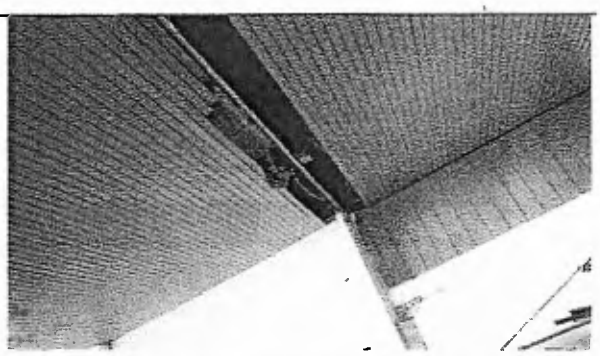
La majeure partie du local est ainsi constituée.
On y accède depuis l'extérieur au moyen des deux ouvertures vitrées précédemment citées.


Le sol est recouvert d'une chape de béton lissé.


Les parois verticales s'élèvent de maçonneries peintes et/ou de blocs de béton creux laissés bruts.

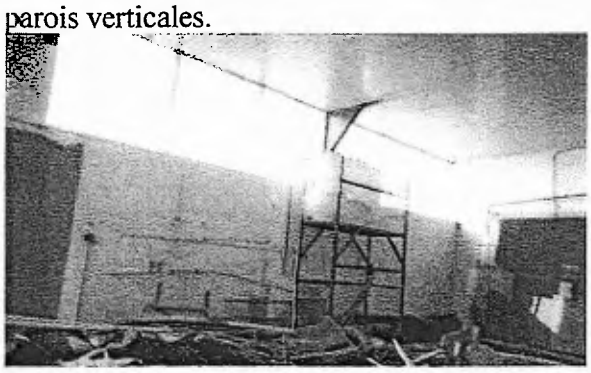
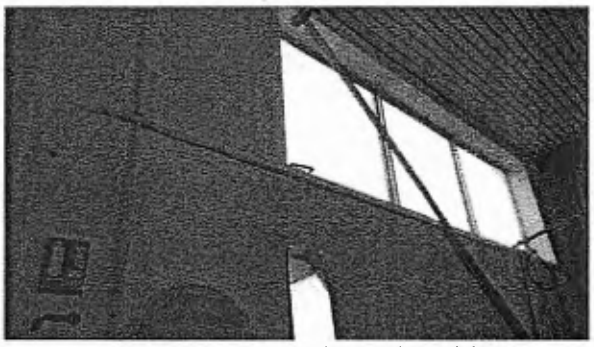





Le faux-plafond est recouvert de lames en PVC. A certains endroits, les lames sont en mauvais état et/ou absentes et laissent apparaître les matériaux d'isolation en état vétuste.

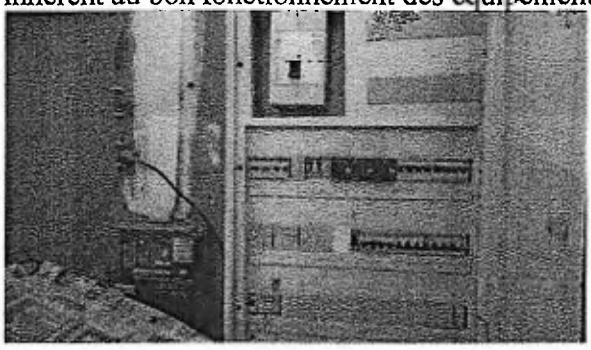



L'espace est éclairé de projecteurs fixés en applique ou au plafond.


L'éclairage naturel des lieux est assuré par des menuiseries vitrées situées en partie haute des parois verticales.

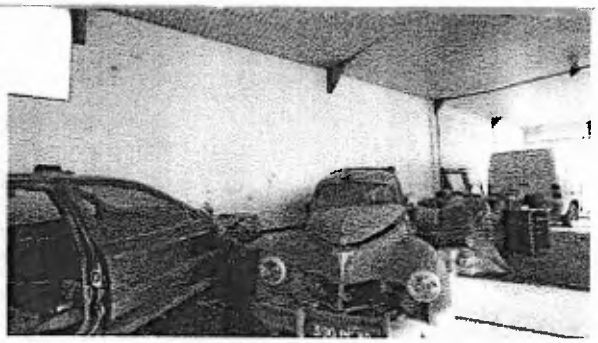



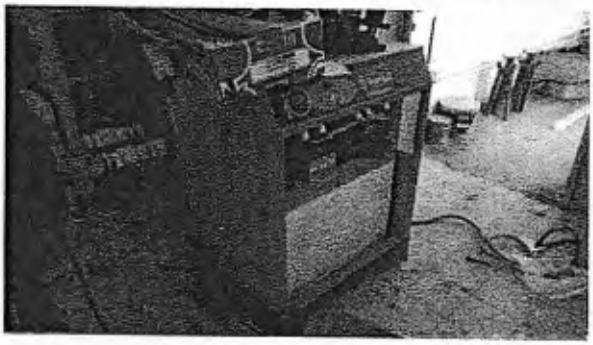
Cette zone accueille le tableau électrique et tout un système de tuyauterie vraisemblablement inhérent au bon fonctionnement des équipements professionnels.

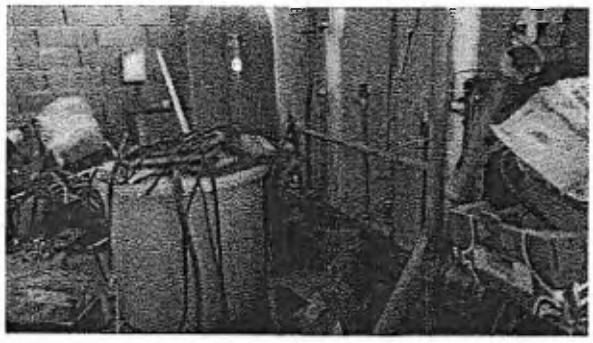


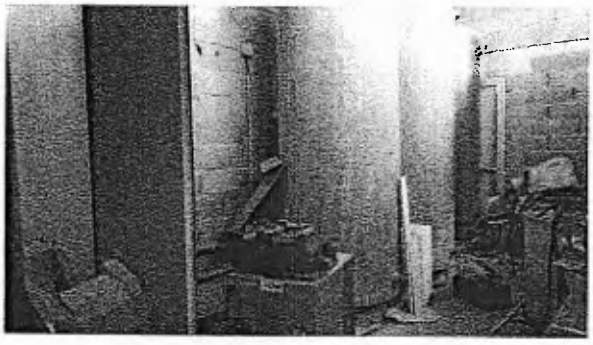

L'espace est encombré de véhicules automobiles, d'outils et équipements professionnels mais aussi de quelques détritus divers.

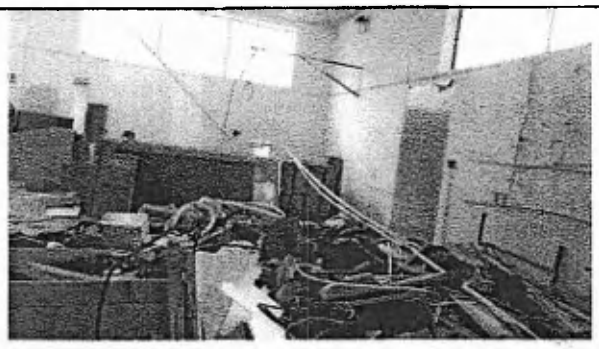
38







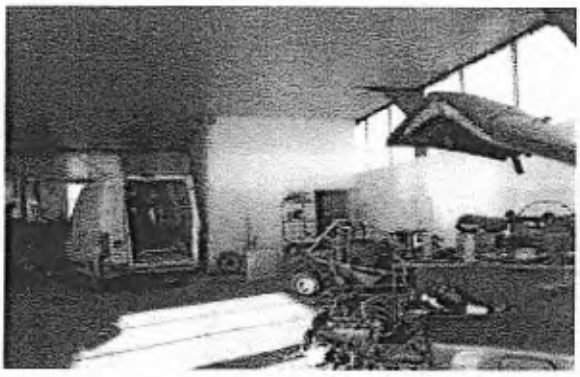


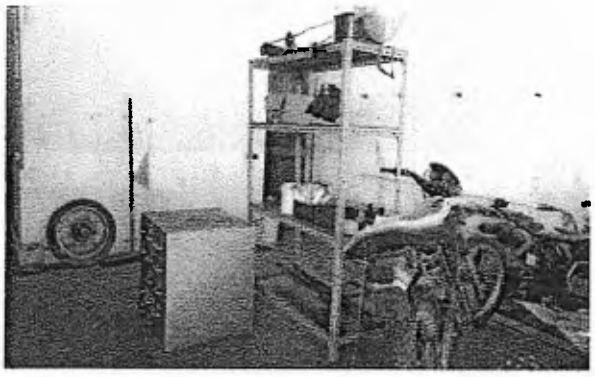


— *Le bureau :*

Il prend la forme d'un bloc cloisonné situé contre la façade Nord du bâtiment.

On y accède depuis une porte située du côté en provenance de l'entrée du bâtiment.





L'état d'encombrement de la pièce ne nous a pas permis de pénétrer dans le bureau et d'en appréhender les caractéristiques.
Cependant, il semblerait qu'il bénéficie des mêmes aménagements que le reste du local.

— *Tableau des surfaces :*

Les mesures ci-dessous proviennent de nos relevés in-situ.
Compte tenu de la configuration des lieux, de l'implantation et aménagements des zones décrites, nous affecterons à celles-ci le même coefficient de pondération.

| Nature du local | Surface | Coefficient | Surface pondérée |
|---|---|---|---|
| SAS d'entrée | 6,68 m² | 1,00 | 6,68 m² |
| zone technique d'activité | 564,48 m² | 1,00 | 564,48 m² |
| Bureau | 22,69 m² | 1,00 | 22,69 m² |
| **TOTAL GENERAL** | **593,85 m²** | | **593,85 m²** |

40

— *Facteurs juridiques :*

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

RELEVE DE PROPRIETE

Pa

| ANNEE DE MAJ | 2015 | DEP DIR | 30 0 | COM | 202 PONT ST ESPRIT | ROLE | A | RELEVE DE PROPRIETE | NUMERO COMMUNAL | 00621 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

PROPRIETES BATIES

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | | IDENTIFICATION DU LOCAL | | | | | | | | | EVALUATION DU LOCAL | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AN | SECTION | N° PLAN | C PART | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | BAT | ENT | NIV | N° PORTE | N°INVAR | S TAR | M EVAL | AF | NAT LOC | CAT | REVENU CADASTRAL | COLL | NAT EXO | AN RET | AN DEB | FRACTION RC EXO | % EXO | TX OM | COEF |
| 89 | BN | 156 | | 458 | ART ANC RTE ROYALE | 6028 | 01 | 01 | 00 | 01001 | 0159601 P | | C | C | C | | 6492 | | | | | | | D | |

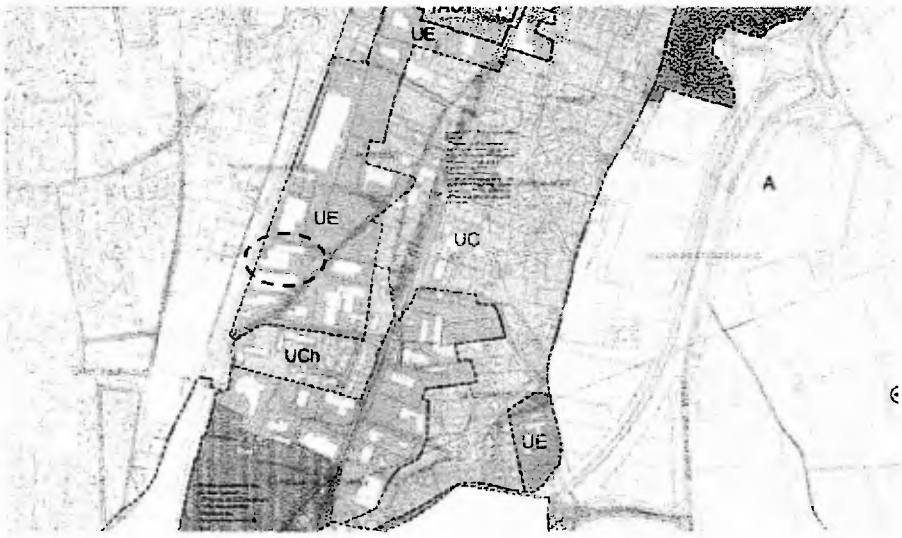
| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | R EXO | | | 0 EUR | | | R EXO | | | 9 EUR | | |
| REV IMPOSABLE | 6492 EUR | COM | | | | | | DEP | | | | | |
| | | R IMP | | | 6492 EUR | | | R IMP | | | 6492 EUR | | |

## 3.2 Urbanisme et Risques Majeurs

***• Urbanisme :***

Nous avons consulté le site internet de la commune de Pont-Saint-Esprit pour connaître la situation du bien expertisé au regard du document d'urbanisme en vigueur.

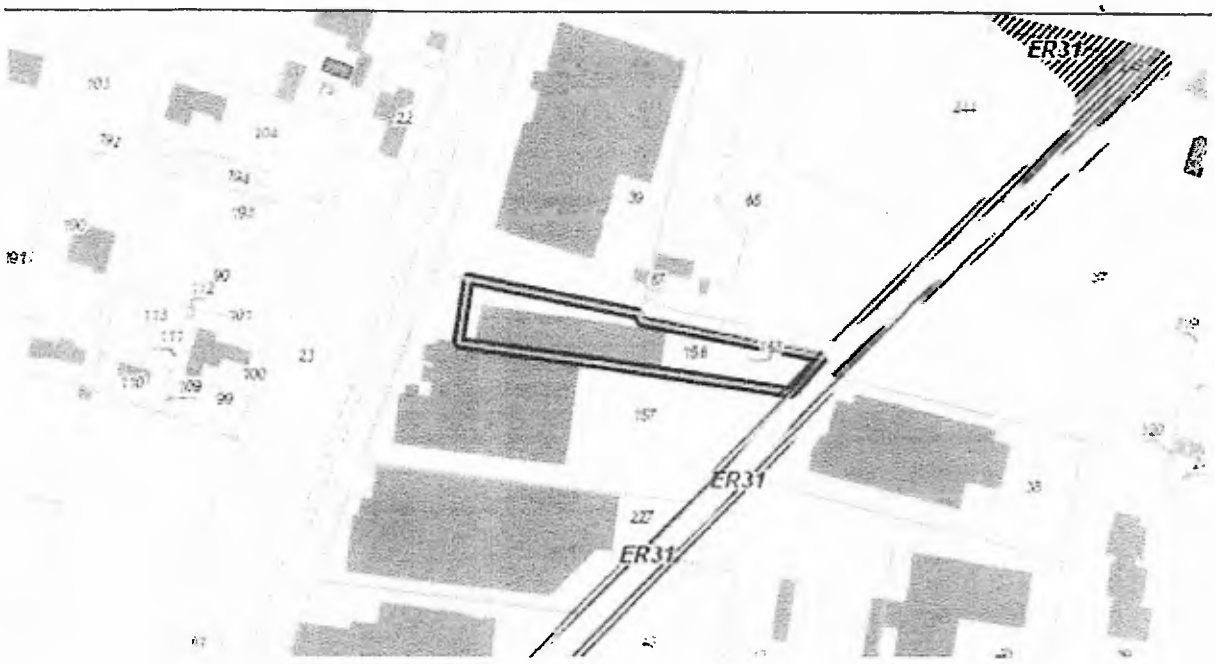
Nous avons donc appris que la parcelle BN n° 156 est située **en zone UE du Plan Local d'Urbanisme de la commune** dont la 1ère modification simplifiée a été approuvée le 18 décembre 2015.




La parcelle est frappée par l'emplacement réservé n° 31sur 2% de sa superficie.

| Numérotation | Vocation de l'ER | Parcelle(s) concernée(s) | Emprise / caractéristiques | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|---|
| ER 31 | Elargissement de la rue de l'Art Royale entre le chemin de Saint-Alexandre et l'Avenue du Général de Gaulle | AL 37 / 38 / 42 / 43 / 46 + BN 41 / 44 / 48 / 49 / 50 / 68 / 69 / 92 / 93 / 147 / 149 / 150 /156 / 157 / 158 / 160 / 163 / 184 / 206 / 209 | obtenir une emprise de voie de 8m de large / surface concernée : 3 729 m2 | commune |

41




**Règlement d'urbanisme**
*Caractère de la zone UE :*

> Description
La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

> Localisation
La zone UE comprend les zones d'activités économiques de part et d'autre de la voie ferrée jusqu'au sud de la commune :
- La zone d'activités à l'ouest de la gare (Sections BL, BP), délimitée par le chemin Emile Noel, la rue des Mourguettes, la rue du docteur Samuel Hahnemann et la voie ferrée.
- La zone d'activités de Peyraube (Sections AL, BN), au sud de la gare, qui comprend ici deux entités :
- Une entité « Nord » dont les principales limites et voies structurantes sont : la voie ferrée, l'allée des roses, l'ancienne Route Royale et l'Avenue du Général de Gaulle.
- Une entité « Sud » dont les principales limites et voies structurantes sont : le ruisseau du « Rieu Primen »
-délimitant Pont Saint Esprit et Saint Alexandre-, la voie ferrée, l'Avenue Général de Gaulle et la rue des Joncs.
- La zone d'activités de comprenant la zone de Porte Sud (Section AL), bordée par la Traverse de la Charasse et le chemin des Sources.

> Principaux objectifs
- Accueil d'activités économiques et de petites unités industrielles.
- Accueil d'activités commerciales,
- Implantation d'activités de loisirs,
- Limiter l'implantation d'habitat qui pourrait souffrir de la présence d'activités incompatibles à proximité.

> Principales traductions règlementaires
- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Un encadrement strict des possibilités de création de nouveaux logements.

42

*Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :*

> Servitudes
La zone UE est affectée par les servitudes suivantes :
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables (captage des Plans).
- EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
- I4 : Servitude de lignes électriques moyenne et basse tension,
- T1 : Servitude relative aux chemins de fer,
- EL2 : Risque d'inondation.

La zone UE est également affectée par un classement sonore de niveau 3 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques
La zone UE est partiellement soumise à un aléa modéré d'inondation au titre de la doctrine aléa Rhône. Ce dernier est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques.

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

***• Risques majeurs :***


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

- Feu de forêt
- Inondation
- Inondation – Par crue à débordement lent de cours d'eau
- Mouvement de terrain
- Nucléaire
- Rupture de barrage
- Séisme – zone de sismicité : 3
- Transport de marchandises dangereuses

43

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU GARD

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

**Commune de PONT-SAINT-ESPRIT**

## 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 PONT-SAINT-ESPRIT.**
**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** | **OUI** |
| | **Appliqué par anticipation** | **NON** |
| | **Approuvé** | **OUI** |
| | **Modifié** | **NON** |

PSS Ardèche approuvé le 27/03/59 - aléa : inondation
PSS Rhône amont approuvé le 06/08/82 - aléa : inondation
PPRn Confluence Rhône-Ardèche prescrit le 05/01/01 - aléa : inondation

Le(s) document(s)de référence des PPRn approuvés mentionnés ci-dessus (consultable(s) sur Internet) sont :

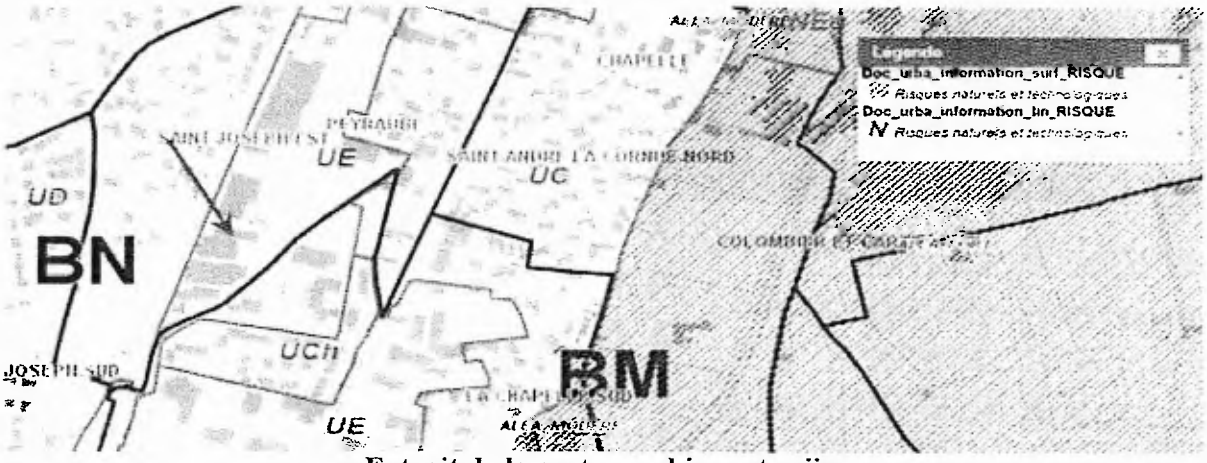
- Carte de zonage réglementaire
- Rapport de présentation

**4 – Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)**

| | | |
|---|---|---|
| La commune est située dans le périmètre d'un PPRt | **prescrit** | **NON** |
| | **approuvé** | **NON** |

***• PPRi :***

La consultation du site internet carto.siig, nous apprend que la parcelle ne semble pas située dans une zone couverte par des risques naturels et technologiques




**Extrait de la cartographie carto.siig**

**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 dument formalisée.

44

## 4) Facteurs d'influence

| Facteurs d'influence | |
|---|---|
| **Facteurs +** | **Facteurs -** |
| **Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt** | |
| Taux d'intérêt historiquement bas | Conjoncture économique morose<br>Tendance baissière des prix dans l'ancien<br>Diminution du nombre d'actes de vente |
| **Marché local de l'immobilier** | |
| Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs. | |
| **Bien expertisé** | |
| +Localisation mixte | -Commune de Pont-Saint-Esprit<br>-Localisation hors zone commerciale<br>-État de la parcelle : broussailles, déchets, enfouissements devant, remblais…<br>-Amiante en toiture<br>-Pas d'entrée directe et droit de passage sur les parcelles voisines ?<br>-État des locaux<br>- Enfouillissement des débris de verre |

Une partie des différences de niveaux du sol a été comblé par des débris de verre. (déchets l'ancien activité industrielle de miroiterie )

## 5) L'évaluation du bien

### *5.1 Méthode par comparaison statistique (Éditions CALLON 2016)*

Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière 4ème édition, Cette méthode se définie :
« Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.
On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.
Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.
Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...). »
Nos recherches nous ont permis de recenser d'autres statistiques de prix de marché qui ont notamment été enregistrées par les Éditions CALLON dans leur ouvrage de 2016.
Les Éditions CALLON publient chaque année un recueil faisant écho de la « Côte Annuelle des Valeurs Vénales Immobilières et Foncières ». L'année 2016 a vu la parution de la dernière publication.
Cet ouvrage propose une synthèse raisonnée d'informations très diverses : ventes ou mutations de gré à gré, études locales, décisions judiciaires, offres de prix proposées par des Agences Immobilières, ou des annonces spécialisées, informations en provenance des Notaires, des Promoteurs Immobiliers, des Experts, ou plus généralement, des professionnels de l'Immobilier et de la Banque.
Cette observation méthodique détermine la valeur vénale d'un bien, c'est-à-dire la plus forte probabilité de prix auquel il se vendrait, à une date précise, et dans des conditions normales d'offre ou de demande.
Les prix retenus par cet ouvrage pour la **vente de locaux industriels** sur la commune de **PONT-SAINT-ESPRIT (30)** s'élèvent à :

| DÉPARTEMENT | LOCAUX INDUSTRIELS |
|---|---|
| **30. GARD**<br>**PONT-SAINT-ESPRIT** | 449 € HT/m² |

*Source : Éditions CALLON 2016*

Sur ce prix moyen par m², il convient d'apporter les pondérations suivantes pour pouvoir le mettre en corrélation avec les caractéristiques du bien expertisé :

| | | |
|---|---|---|
| - | Local ' . situé dans une zone mixte mais hors d'une zone commerciale et passage | 0,9( |
| - | Local ' . État d'entretien des locaux (amiante en toiture) | 0,8 |
| | Local "S ?" : Encombrement de la parcelle (déchets, broussailles, remblais, verres, etc…) et enfouillisement des déchets de verre | 0,8 |
| - | Pas d'entrée directe sur la parcelle, passages à effectuer sur des parcelles voisines | 0,8( |
| | **Soit un coefficient de pondération moyen de =** | **0,48** |

Il en ressort la valorisation suivante :

| | Prix moyen de marché | Coefficient correcteur | Prix moyen de marché corrigé | Surface pondérée | Valeur du bâtiment découlant de cette méth |
|---|---|---|---|---|---|
| **Local d'activité** | 449,00 € HT/m² | 0,49 | 219,83 € HT/m² | 593,85 m² | 130 546,28 € HT |

VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR LA MÉTHODE
PAR COMPARAISON STATISTIQUE
(ÉDITIONS CALLON 2016)
=
**130 546,28 € HT**

## *5.2 Méthode par le rendement du revenu (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).*

***a/ Présentation des prix du marché :***
Nous avons récolté les statistiques des Éditions CALLON dans leur publication de 2016.
Les prix retenus par cet ouvrage pour la **location de locaux industriels** sur la commune de **PONT-SAINT-ESPRIT (30)** s'élèvent à :

| DÉPARTEMENT VILLE | LOCAUX INDUSTRIELS |
|---|---|
| **30. GARD** PONT-SAINT-ESPRIT | 42 € HT/m²/an |

*Source : Éditions CALLON 2016*

Sur ce prix moyen par m², il convient d'apporter les pondérations suivantes pour pouvoir le mettre en corrélation avec les caractéristiques du bien expertisé. Nous retiendrons le coefficient moyen déterminé dans le paragraphe précédent soit :

46

| un coefficient de pondération moyen de = | 0,49 |
|---|---|

Soit encore une valeur locative potentielle de :

| | Prix moyen de marché retenu | Coefficient correcteur | Prix moyen de marché corrigé | Surface pondérée | Revenus locatifs annuel THEORIQUES |
|---|---|---|---|---|---|
| **Local d'activités :** | 42,00 € HT/m²/an | 0,65 | 27,22 € HT/m²/an | 593,85 m² | 16 162,22 € HT/an |

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

| LOCAUX D'ACTIVITE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Qualité du bien** | **Partie financière** | **Partie immobilière** | | |
| | | **Emplacement** | **Qualité** | **Marché** |
| TB | Taux OAT 10 ans | 1,5 | 2,25 | 3 |
| B | Taux OAT 10 ans | 1,75 | 2,5 | 3,25 |
| MOYEN | Taux OAT 10 ans | 2 | 2,5 | 3,75 |
| MAUVAIS | Taux OAT 10 ans | 2,25 | 2,75 | 4 |
| T MAUVAIS | Taux OAT 10 ans | 2,5 | 3 | 4,25 |

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

| | |
|---|---|
| Taux du TEC 10 ans au **27 avril 2017 :** | 0,87% |
| Taux d'emplacement : | 2,25% |
| Taux de qualité : | 2,75% |
| Taux de marché : | 4,00% |
| **Soit un taux de capitalisation de :** | **9,00%** |

Nous suggérons de retenir un taux de capitalisation de **9,00 %,** en tenant compte de l'indice OAT 10 ans au 27 avril 2017 à 0,87 %, la prime de risque induite s'élève à 8,13 %. Celle-ci intègre les facteurs d'influence précédemment évoqués ainsi que la difficulté de réaliser une plus-value dans l'état actuel.

***d/ Valorisation :***

Soit une valorisation de :

| | Revenus locatifs annuels | | Taux de capitalisation | | Valeur selon la méthode |
|---|---|---|---|---|---|
| **Local d'activités :** | 12 211,46 € HT/an | ÷ | 9,00% | = | 135 682,85 € HT |

VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR LA MÉTHODE
PAR LE RENDEMENT DU REVENU
=
**135 682,85 € HT**

## *5.3 Méthode « sol + construction »*

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

*Détermination du prix du foncier*

47

Nous nous baserons là aussi sur les statistiques de prix des Éditions CALLON dans leur publication 2016. Les prix retenus par cet ouvrage pour la **vente de terrains à usage industriel** sur la commune voisine de **BAGNOLS-SUR-CEZE (30)** s'élèvent à :

| DÉPARTEMENT<br>VILLE | TERRAINS INDUSTRIELS |
|---|---|
| **30. GARD**<br>**BAGNOLS-SUR-CEZE** | 17 €/m² |

*Source : Éditions CALLON 2016*

Sur ce prix moyen par m², il convient d'apporter les pondérations suivantes pour pouvoir le mettre en corrélation avec les caractéristiques du terrain expertisé :

| | | |
|---|---|---|
| - | Encombrement terrain et enfouillissement débris de verre | 0,90 |
| - | Pas d'entrée directe sur la parcelle, passages à effectuer sur des parcelles voisines | 0,95 |
| | **Soit un coefficient de pondération moyen de =** | **0,86** |

Soit une valeur du foncier s'élevant à :

| | Prix marché | Coefficient | Prix marché | Surface du terrain | Valeur |
|---|---|---|---|---|---|
| **Terrain cadastré BN n° 156 à Pont-St-Esprit** | 17,00 €/m² | 0,86 | 14,54 €/m² | 1 483 m² | 21 555,41 € |

*Surfaces prises en considération*

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

| | |
|---|---|
| Le SAS d'entrée | 6,68 m² |
| La zone technique d'activité | 564,48 m² |
| Le Bureau | 22,69 m² |
| **TOTAL GENERAL** | **593,85 m²** |

*Détermination des couts de construction*

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

| DÉPARTEMENT | BÂTIMENTS INDUSTRIELS<br>USINES ATELIERS |
|---|---|
| **30. GARD** | 760 €/m² |

*Source : Éditions CALLON 2016*

*Détermination de la vétusté :*

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

A défaut de précisions sur la date exacte de construction du bâtiment à valoriser, et sous réserve d'informations complémentaires qui pourraient nous être apportées, nous suggérons de considérer que ledit bâtiment présente un âge approximatif d'environ 30 ans.

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

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

48

**A. Valeur du terrain**

D'après les statistiques de prix retenues et présentées plus haut, nous avons retenu une valeur du terrain s'élevant à = **21 555,41 €**

**B. Valeur des constructions vétusté déduite** +

Coût moyen unitaire au m² de plancher TTC

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Surface Utile : | 593,85 m² | | x | 760,00 €/m² | = | 451 326,00 € |
| | ***Dépréciation immédiate*** | | | | | |
| | Valeur moyenne estimée | | | 10,00% | | 406 193,40 € |
| | | *Durée de vie* | *Répartition en % x* | *Vétusté en % =* | *% résiduel* | - |
| | VRD | 50 ans | 15,00% | 60,00% | 9,00% | |
| | Gros œuvre | 50 ans | 45,00% | 60,00% | 27,00% | |
| | Second œuvre | 20 ans | 10,00% | 70,00% | 7,00% | |
| | Partie tertiaire | 15 ans | 30,00% | 70,00% | 21,00% | *Vétusté globale* |
| | | *vétusté globale plafonnée comme expliqué* | | | Σ = | 64,00% = **146 229,62 €** |

**C. Valeur intrinsèque de l'ensemble immobilier**

***VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER =*** **167 785,03 €**

**D. Valeur de l'ensemble immobilier** x

Il conviendra en l'espèce de corriger la valeur intrinsèque par les coefficients de pondération suivants =

| | |
|---|---|
| Local " " : Etat d'entretien des lieux, amiante en toiture et encombrement de la parcelle (déchets, broussailles, remblais, verres, etc...) | 0,80 |
| **Coefficient de pondération moyen =** | **0,80** |

**0,80**

***VALEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE SELON LA METHODE SOL + CONSTRUCTIONS =*** **134 228,03 €**

VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR LA MÉTHODE
« SOL + CONSTRUCTIONS »
=
**134 228,03 €**

49

## 6) Synthèse des méthodes d'évaluation

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

| Méthodes | Valeurs obtenues | Coefficient | Valeurs pondérées |
|---|---|---|---|
| Comparaison statistique (CALLON 2016) | 130 546,28 € | 2 | 261 092,56 € |
| Rendement du revenu | 135 682,85 € | 1 | 135 682,85 € |
| Sol + Construction | 134 228,03 € | 1 | 134 228,03 € |
| **TOTAUX** | | **4** | **531 003,44 €** |

Compte tenu du contexte économique au jour de la rédaction des présentes, après visite des lieux et analyse des seules pièces communiquées, nous soussignés estimons que la valeur vénale moyenne d'un immeuble d'entreprise situé 458 Ancienne Route Royale et porté au cadastre de la commune de Pont-Saint-Esprit section BN n° 156, s'établi aux environs de :

$$\frac{\textbf{531 003,44 €}}{4} = 132\,750{,}86\ €$$

Cette valeur vénale arrondie à

**133 000,00 €**

est comprise dans une fourchette oscillant entre

125 000,00 € et 139 000,00 €

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

Valeur de licitation de l'immeuble oscillant entre =

133 000 € x 0,80 = **106 200,69 €**

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, MARDI 2 MAI 2017.

**L'expert**

**Jacques GAUDIBERT**

RICS QUALITY ASSURED

RICS Registered Valuer

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

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 clientsainsi 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.

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.

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.

# 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 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.
- 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.

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 out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».


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

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 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 judicaire 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 er juillet 2004.

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

**LOTISSEMENT ET MISE A PRIX**

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **un SEUL LOT** sur la mise à prix de **133 000 €** outre les charges,
étant précisé qu'à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être baissée du quart puis de moitié.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

**GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE**

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de NIMES contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

**FAIT A NIMES, le 30 septembre 2019**

**Maître Sonia HARNIST, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés**

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



60