

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

Monsieur

se, demeurant

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 8 avril 2019 et une ordonnance rectificative du 8 octobre 2019
- ❖ La notification de ces ordonnances en date des 14 octobre et 8 avril 2019
- ❖ Un certificat de non appel en date du 7 novembre 2019
- ❖ lesdites ordonnances publiées au service de la publicité foncière de NIMES – 3^{ème} Bureau, le **20 novembre 2019, Volume 2019 S n°40 et le 27 novembre 2019, Volume 2019 S n°42**

Lesquelles ordonnances ainsi conçues :

2

ORDONNANCE

Nous, Monsieur Jacques ROSENFELD,

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5 R. 643-1 et suivants et R. 642-36-1 du Code de commerce,

Vu le jugement de liquidation judiciaire rendu par le Tribunal de Commerce de Nîmes le 13.01.2015,

Vu les articles L. 526-1 et suivants du Code de Commerce,

Attendu que régulièrement convoqués par les soins du Greffe à l'audience de Cabinet du 25.03.2019,

- **Maître Marc ANDRE**, mandataire liquidateur de Monsieur a comparu représenté par Me HARNIST avocat,

- **Monsieur** a comparu représenté par Me CHEVALLEY avocat

- **Madame** a comparu représentée par Me CHEVALLEY avocat.

Attendu que suivant requête déposée le 13.11.2018, Maître ANDRE ès-qualité de liquidateur de Monsieur nous a saisi aux fins de le voir autoriser à procéder à la vente forcée de l'immeuble propriété de Monsieur MANCUSO et Madame

Attendu que le caractère insaisissable du bien immobilier propriété de M. Mme a été soulevé par Me CHEVALLEY conseil de ces derniers.

Attendu qu'il ressort de l'examen des pièces versées aux débats que :

- M. était inscrit dans le cadre de son activité professionnelle au Registre des Métiers et au Registre du Commerce et des Sociétés

re 24 3

... a fait établir avec son épouse Mme
une déclaration d'insaisissabilité de son bien immobilier devant
notaire en date du 25.01.2005.

Attendu que pour être opposable à la procédure collective, la déclaration
notariée d'insaisissabilité doit avoir été publiée dans un registre légal à caractère
professionnel lorsque la personne est tenue de s'immatriculer selon les dispositions
prescrites par l'article L. 526-2 du Code de Commerce.

Attendu que le Conseil de M. ... précise que cette déclaration a été
publiée au R.M.,

CONSTATANT que la déclaration d'insaisissabilité n'a pas été publiée au RCS,

CONSTATANT que M. I ... à la fois Inscrit au RM et au RCS, aurait dû publier
cette déclaration aux deux registres pour la rendre opposable aux créanciers ainsi
que le rappelle la jurisprudence et comme cela est confirmé par un avis du comité
de coordination en date du 15.12.2005,

Vu le défaut de publication de la déclaration d'insaisissabilité au Registre du
Commerce et des Sociétés,

Vu l'inopposabilité de la déclaration d'insaisissabilité à la procédure collective
ouverte à l'égard de M.

DEBOUTONS M. ...) et Mme ... de leurs demandes ;

FAISONS DROIT à la requête aux fins de réalisation de l'immeuble propriété des
époux I ... par Maître Marc ANDRE ès-qualité de liquidateur.

PAR CES MOTIFS :

Statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

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

Le bien immobilier ci-après désigné :

- commune de LA GRAND COMBE (30110), 5 impasse Mas Chapon ,
cadastéré :

Section	N°	Contenance
AS	352	2a 00ca

Ledit bien consistant en une villa d'habitation composée de deux logements
distribués sur deux niveaux.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble désigné appartenant à Monsieur _____ et Madame _____, mariés sous le régime de la communauté légale, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Robert DUMAS, Notaire à LA GRAND COMBE (GARD), les 19 et 23 février 1985, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 3^e bureau, le 1^{er} avril 1985, volume 4181 N° 5

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 128 000.00 € (cent vingt huit mille euros).

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

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

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

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

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

- Maître Marc ANDRE, mandataire liquidateur de Monsieur _____
- Monsieur _____
(_____) E. de nationalité française, demeurant : _____
- Madame _____
(_____) E. de nationalité française, demeurant
à _____ A _____ COMBE, épouse commune en
biens de Monsieur _____
- à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

1. **RÉGIME SOCIAL DES INDÉPENDANTS,**
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège
 - En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 27/11/2009, publié au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 27/11/2009, vol. 2009 V n° 1506

- Et en l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 10/12/2013, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 12/12/2013, vol. 2013 V n° 1600

Domicile élu SCP PERON LASSEAUX AMSELLEM BLAVIT - 11 avenue du Général de Gaulle 30100 Alès

2. LE TRESOR PUBLIC de LA GRAND COMBE

- En l'inscription d'hypothèque légale en date du 23/03/2011, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 25/03/2011, vol. 2011 V n° 548
- Et en l'inscription d'hypothèque légale en date du 15/02/2012, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 17/02/2012, vol. 2012 V n° 384
- Et en l'inscription d'hypothèque légale en date du 12/02/2014, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3e Bureau le 18/02/2014, vol. 2014 V n° 233

Domicile élu TRESORERIE LA GRAND COMBE - 2 Rue Emile Zola, 30110 La Grand-Combe

3. L'URSSAF LANGUEDOC-ROUSSILLON

- En l'inscription d'hypothèque judiciaire en date du 17/10/2014, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 24/11/2014, vol. 2014 V n° 1531 & **bordereau rectificatif en date du 19/12/2014**, publié au Service de la publicité foncière de NIMES- 3^e Bureau le 22/12/2014, vol. 2014 V n° 1654

Domicile élu SCP PERON LASSEAUX AMSELLEM BLAVIT - 11 avenue du Général de Gaulle 30100 Alès

Disons que notre ordonnance sera communiquée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de NIMES à Maître HARNIST avocat et Maître CHEVALLEY avocat.

Disons les dépens frais privilégiés de procédure.

Fait à NIMES,

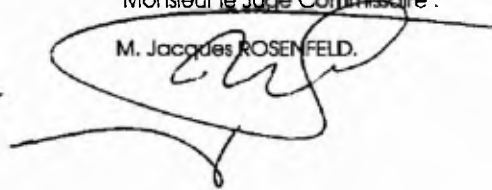
Le 08 Avril 2019.

Le Greffier d'audience :

Mme Maryse BIRABENT.

Monsieur le Juge Commissaire :

M. Jacques ROSENFELD.



N° Rôle : 2019JC01190

ORDONNANCE

Nous, Jacques ROSENFELD juge commissaire dans l'affaire
assisté du greffier,

Vu la requête présentée par Me HARNIST avocat le 04.06.2019 et les motifs y exposés,

Attendu que régulièrement convoqués par les soins du Greffe à l'audience de cabinet du
20.09.2019,

Me ANDRE n'a comparu représentée par Me HARNIST avocat,
M. J n'a pas comparu,
Mme . n'a pas comparu.

Vu la requête afin de vente d'immeubles présentée par Me HARNIST avocat en date du
13.11.2018,

Vu l'ordonnance rendue le 08 Avril 2019 autorisant Me ANDRE « ... à faire vendre à la barre
du Tribunal de Grande Instance d'Alès, suivant les formes prescrites en matière de saisie-
immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître François
GILLES avocat près le Tribunal de Grande Instance d'Alès demeurant 14 Bd Louis Blanc
30100 Alès »,

Mais vu les difficultés soulevées par le Conseil de Me ANDRE à savoir que Me GILLES ne
peut accepter la mission qui lui a été confiée par l'ordonnance du 08.04.2019 au motif que
celui-ci partage les locaux avec le conseil de _____, ce qui suscite un conflit
d'intérêts ;

Attendu qu'il échet de modifier l'ordonnance en date du 08.04.2019 dans son dispositif, de la
manière suivante :

« Autorisons Maître Marc ANDRE à faire vendre à la barre du Tribunal de Grande Instance
d'Alès, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après
l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître BIGONNET Jean-Pierre avocat
demeurant 4 Bis Bd Louis Blanc 30100 ALES ».

PAR CES MOTIFS :

Statuant par une ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

DISONS qu'il y a lieu de modifier l'ordonnance rendue le 08.04.2019 et de remplacer

- Maître GILLES désigné en qualité d'Avocat chargé de la vente sur adjudication auprès
du Tribunal de Grande Instance d'Alès,
- par Maître BIGONNET Jean-Pierre Avocat demeurant 4 Bis Boulevard Louis Blanc
30100 ALES.

Disons que l'ordonnance sera notifiée par les soins du Greffier aux parties et communiquée à Maître HARNIST avocat et Maître BIGONNET avocat.

Disons les dépens frais privilégiés de procédure.


Fait à Nîmes, le 08 Octobre 2019.

Le Greffier d'audience :
Mme Maryse BIRABENT.



Pour copie certifiée conforme

Le Juge Commissaire
M. Jacques ROSENFELD.



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Madame Elodie AUVERGNE, Expert, le **19 avril 2018**, joint au présent.

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

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, 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.

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.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

Diagnostic joint ultérieurement.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

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

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

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

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

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

DIAGNOSTIC AMIANTE

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

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble désigné appartenant à **Monsieur Jean-Claude MANCUSO** et **Madame Lucienne Huguette SEQUIER épouse MANCUSO**, mariés sous le régime de la communauté légale, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Robert DUMAS, Notaire à LA GRAND COMBE (GARD), les 19 et 23 février 1985, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 3^e bureau, le 1^{er} avril 1985, volume 4181 N° 5

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

Occupé par les propriétaires

Elodie AUVERGNE

EXPERT IMMOBILIER

INGENIEUR IPF certifiée sous le n° 25143 en GENIE CIVIL
ESTIMATIONS IMMOBILIERES

DIPLOMEE DE L'INSTITUT
D'ETUDES ECONOMIQUES ET JURIDIQUES
APPLIQUEES A LA CONSTRUCTION ET A L'HABITATION

EXPERT DE JUSTICE PRES LA COUR D'APPEL DE NIMES
ET LES TRIBUNAUX DU RESSORT

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE EN MATIERE CIVILE

MEMBRE
DE LA FEDERATION NATIONALE DES EXPERTS
ET EXPERTS DE JUSTICE
EVALUATEURS FONCIERS IMMOBILIERS ET COMMERCIAUX (EEFIC)

1

RAPPORT D'EXPERTISE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIMES

Ordonnance du 4 Décembre 2017

Affaire : 2017JC03119 / 2014RJ0724

LIQUIDATION JUDICIAIRE :

Monsieur

MANDATAIRE JUDICIAIRE :

Me Marc ANDRE

22 Rue Taisson

BP 40159

30103 - ALES CEDEX

JUGE COMMISSAIRE :

Monsieur ROSENFELD

01 BEAUCAIRE CEDEX

Caravelle » - Quai de l'Ecluse - BP 8

: 04.66.58.58.59

13151 TARASCON CEDEX

1 Place du Palais - BP 23

Tel. : 04.90.91.41.34 - Fax : 04.90.91.26.95

Portable : 06 14 28 02 45 - E.mail : elodie.auvergne13@gmail.com

M

CHAPITRE I - LA MISSION

04 Décembre 2017 :

Ordonnance rendue par Mr ROSENFELD, Juge au Tribunal de Commerce de NIMES agissant en qualité de juge-commissaire de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de Monsieur _____, nous désignant en qualité d'expert

AVEC MISSION :

DE RECHERCHER LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DONT MONSIEUR _____ EST ENCORE PROPRIETAIRE NOTAMMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA GRAND COMBE, DECRIRE CES BIENS, LES EVALUER, SUGGERER EVENTUELLEMENT DES LOTS POUR LES PROPOSER A LA VENTE

CHAPITRE II – PRINCIPALES DILIGENCES DE L'EXPERT

4 Décembre 2017:

Ordonnance nous désignant en qualité d'expert dans cette affaire.

14 Décembre 2017 :

Me MARC ANDRE nous adresse copie de l'ordonnance nous désignant

1^{er} Février 2018 :

Nous informons Me ANDRE de notre acceptation dans cette affaire et des éléments recueillis auprès du service compétent qui nous ont conduit à constater que le bien cité dans la requête

_____ 'appartient pas aux _____, mais aux époux _____ adresse du commerce aujourd'hui fermé).

Le bien apparaissant au cadastre comme appartenant aux époux _____ ressort au

E.(**Annexe 1**)

Avant de programmer la visite de ce bien, nous invitons le Mandataire à nous adresser :

- la fiche hypothécaire
- le titre de propriété

afin de vérifier si ce bien fait toujours partie du patrimoine de Mr _____

- ainsi que les coordonnées (téléphone et adresse) nous permettant de joindre le débiteur pour la visite des lieux.

5 Février 2018 :

Me ANDRE, en réponse à notre courrier du 1/02/2018 confirme que l'immeuble _____ est bien la propriété des époux _____

Il nous remet la copie de la fiche d'immeuble en sa possession et précise ne pas détenir le titre de propriété. (**Annexe 2**)

20 Février 2018 :

Nous invitons par pli recommandé, doublé par pli simple, Monsieur _____ à prendre contact avec notre Cabinet pour convenir d'une date pour la visite des lieux et à nous remettre le titre de propriété lors de la visite des lieux.

22 Février 2018 :

Nous procédons aux réquisitions d'urbanisme.

20 Mars 2018 :

Après avoir pris les convenances de Mr _____, nous procédons à la visite, prise des mesures et descriptif par clichés numériques des lieux en sa présence qui demeureront inclus infra dans le corps du rapport.

27 Mars 2018 :

Certificat d'Urbanisme délivré par la Mairie de LA GRAND'COMBE. (Annexe 3)

OBSERVATIONS DE L'EXPERT

Le présent rapport est établi 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. Il exclut toute recherche quant à l'immeuble eu égard à la réglementation :

en matière de diagnostic :

- amiante,
- plomb,
- d'insectes xylophages ou autres parasites,
- de performance énergétique,
- d'état des risques naturels et technologiques.

à la conformité :

- des installations électrique et de gaz,
- des installations de sécurité piscine,
- des assainissements eaux usées.

Les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés qui ne sauraient engager la responsabilité de l'Expert.

L'évaluation donnée repose sur l'hypothèse que l'immeuble n'appelle pas de travaux, dont la nécessité ne pourrait être révélée que par les documents que le requérant n'a pas fournis.

L'analyse des titres de propriété qui n'auraient pas été communiqués par le requérant ainsi que la délivrance de certificats d'urbanisme dont il nous aurait été dispensé permettra éventuellement aux Etudes Notariales chargées du dossier d'amender nos appréciations notamment au regard des servitudes de droit public et privé qui pourraient grever le bien et dont nous n'aurions pas les possibilités de connaître l'existence.

Notre mission n'a de surcroît pas comporté :

- de certification 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 certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, et des conformités des bâtiments et de leurs équipements avec les lois et réglementations en vigueur,
- de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs canalisations, etc.) qui ne peuvent être réalisées qu'avec des sondages destructifs non programmés dans notre 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 des relevés élémentaires effectués sur place, en l'absence de documents précis établis par un Géomètre ou tout autre technicien agréé.

Le coût des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est inclus dans les valeurs que nous affectons aux constructions.

CHAPITRE III - EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

EVALUATION DES IMMEUBLES BATIS (MARKET VALUE)

La valeur vénale d'un bien est la valeur d'échange qu'aurait ce bien sur le marché correspondant lors d'une transaction amiable effectuée dans un délai et dans les conditions normales.

Cette valeur résulte donc d'un équilibre entre l'offre et la demande.

Elle s'établit au voisinage des prix pratiqués lors de précédentes transactions.

Nous devons y apporter des correctifs tenant compte de la valeur du terrain, de sa superficie, de sa configuration, des aménagements, de sa situation, des accès, des réglementations et servitudes d'urbanisme et aussi de son immobilisation par des constructions qui le rendent pratiquement indisponible.

Il convient dans la recherche de cette valeur vénale d'écartier les facteurs qui pourraient influencer des motivations spécifiques des parties en présence.

En effet, il peut apparaître une différence entre la valeur vénale d'un bien et le prix réel auquel il sera payé.

Les facteurs peuvent être par exemple : l'urgence, la proximité, la spécificité de certains équipements, des relations particulières.

Source et bibliographie :

- Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière - 5e édition,
- Charte de l'évaluation du Domaine (Direction générale des finances publiques),
- Editions Francis LEFEBVRE, "Evaluation terrains et immeubles bâtis" - 7e édition,
- Editions LE MONITEUR, "Evaluation des biens" - 12e édition.
- Editions CALLON-MOULLE : "La cote annuelle des valeurs vénales 2018".

METHODOLOGIE

Base de calcul :

Nous avons fondé les bases de cette ESTIMATION après examen des diverses méthodes et leur base d'application.

- A - Méthode par comparaison (market approach),**
- B - Méthode par le coût de remplacement (cost approach),**
- C - Méthode par le prix au m2 terrain intégré**

A - METHODE PAR COMPARAISON (MARKET APPROACH)

Il s'agit de se rapprocher des valeurs vénales de biens comparables. La difficulté majeure provient du fait que le marché immobilier n'est jamais un marché parfait. Les prix sont parfois très différents pour des immeubles apparemment semblables et ces disparités ne sont pas toujours explicables.

On ne peut comparer que des biens comparables. On a recherché des mutations intervenues depuis moins de deux ans et ayant pour objet des immeubles analogues situés dans le secteur considéré : **recherches demeurées vaines** (notaires, marchands de biens). Aucun élément de comparaison n'a été porté à la connaissance de l'Expert.

La précision de l'évaluation par comparaison dépendra du nombre de mutations examinées, en permettant de corriger ce que tel prix de vente peut avoir d'excessif ou d'insuffisant en raison des éléments suggestifs qui ont présidés à sa fixation.

Aucun élément comparable n'ayant pu être recensé, cette méthode apparaît en l'état actuel inadaptée : en effet, elle repose essentiellement sur l'observation et l'analyse du marché, donc sur un dépouillement systématique des mutations réalisées à une époque et dans un secteur donné. Cela suppose un marché immobilier actif et varié permettant de disposer d'un choix important d'éléments de comparaison.

En vertu de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation, la valeur vénale des immeubles est bien assimilée (sauf les cas des biens exceptionnels) et doit être déterminée, de façon obligatoire, mais non exclusive, par une étude du marché et plus précisément par des comparaisons avec des **cessions en nombre suffisant de biens intrinsèquement similaires**. **Dans le cas présent, cette méthode est inappropriée.**

On notera que si l'Administration Fiscale privilégie la méthode par comparaison ; qu'au demeurant "**Comparaison, n'est pas raison...**", les Juges et les Magistrats recommandent de plus en plus le recours à la **méthode par capitalisation du revenu** dès lors que la nature de l'actif le justifie.

Cela dit, à défaut de termes de comparaison il convient d'utiliser toute autre méthode permettant de procéder à une évaluation convenable aussi proche que possible de celle qu'aurait entraîné le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour du fait du générateur.

A7

B - METHODE PAR LE COUT DE REMPLACEMENT **(COST APPROACH)**

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens ;
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstruction des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés ;
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

Cette surface de plancher pondérée déterminée, il faut lui appliquer le prix unitaire du mètre carré de plancher pour une construction individuelle de type courant en fonction de la classification dans une catégorie du Décret N° 69-1076 du 28/11/1969 qui fixe les différentes catégories des immeubles bâtis, ainsi que du coefficient correcteur propre au local, compte tenu de l'emplacement dans la localité.

A chaque catégorie correspond un prix de mètre carré construction valeur à neuf.

On obtient ainsi la valeur à neuf de la construction sans le terrain.

Sur cette valeur doivent jouer les différents facteurs de plus ou moins value correspondant :

DEDUCTION POUR DEPRECIATION IMMEDIATE

L'abattement pour dépréciation immédiate doit être calculé d'après les données du marché immobilier local au jour d'estimation, sur la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Les facteurs habituels de dépréciation immédiate à retenir sont les suivants :

- configuration de l'immeuble,
- importance de l'immeuble,
- caractéristique de l'immeuble,
- marché immobilier local,
- conditions économiques.

DEDUCTION POUR VETUSTE

Cet abattement doit représenter la moins-value réelle subie par l'immeuble depuis la date de sa construction, en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation, en tenant compte :

*** des diverses contraintes imposées à la construction :**

- action de l'humidité,
- action de la température,
- relations contrariées plancher-mur,
- actions combinées entre matériaux différents ; les mouvements de terrain.

*** des actions extérieures directes sur le revêtement :**

- la température ; la pluie et le vent ; les chocs et perforations.

*** du vieillissement propre des enduits ;**

*** des agents du vieillissement naturel :**

- le rayonnement solaire,
- la température,
- l'eau,
- l'atmosphère gazeuse,
- les agents biologiques

CALCUL DE LA VETUSTE

En règle générale, les Experts en estimation immobilière considèrent que la longévité normale d'une construction peut être fixée à cent ans.

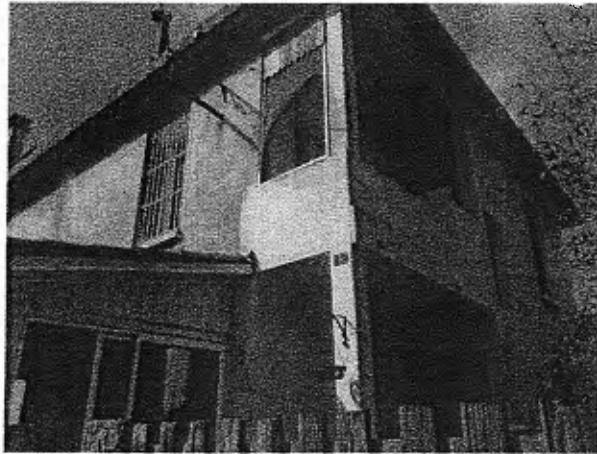
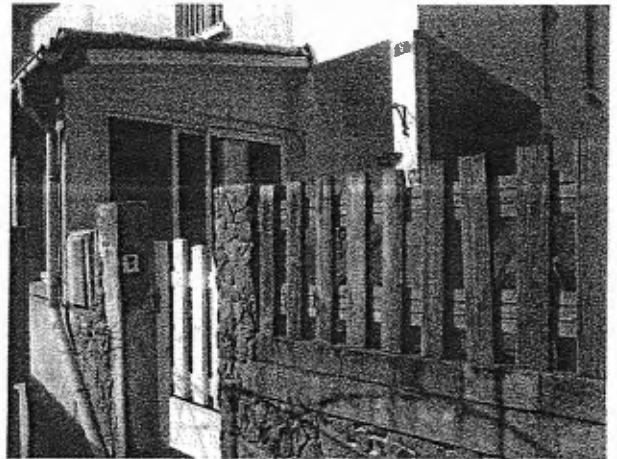
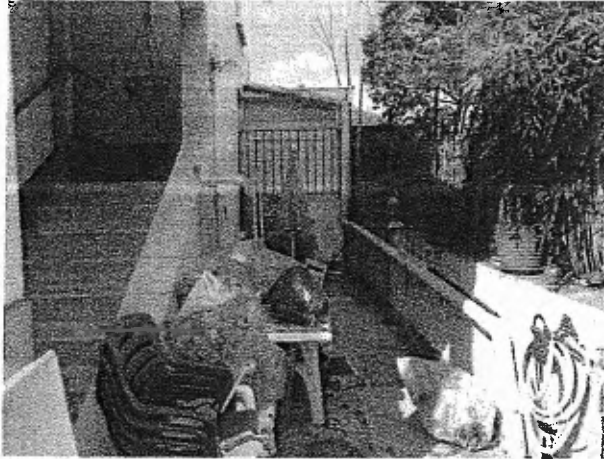
En conséquence, en admettant une dégradation continue proportionnelle à l'âge, on est amené à retenir un abattement de un pour cent par année d'existence sur un maxima de 50 ans.

Mais il faut tenir compte de l'incidence, non négligeable, de l'état d'entretien, ce qui oblige à corriger l'abattement de vétusté théorique, pour obtenir l'abattement de vétusté réelle.

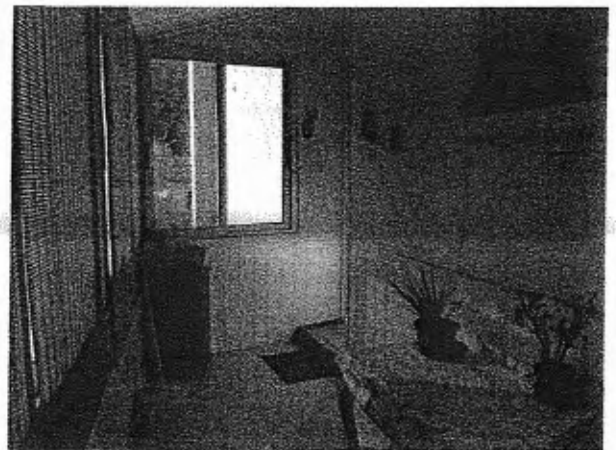
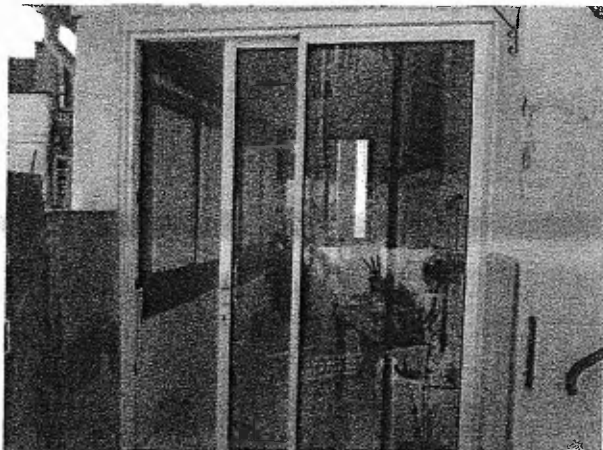
En pratique, les Experts appliquent, sur l'abattement de vétusté théorique, un coefficient de pondération variable selon l'état d'entretien.

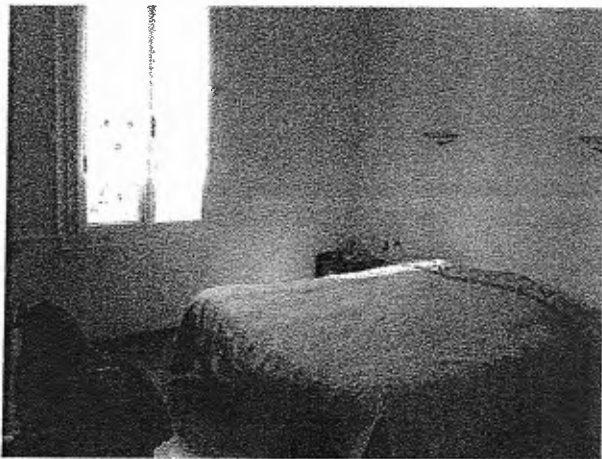
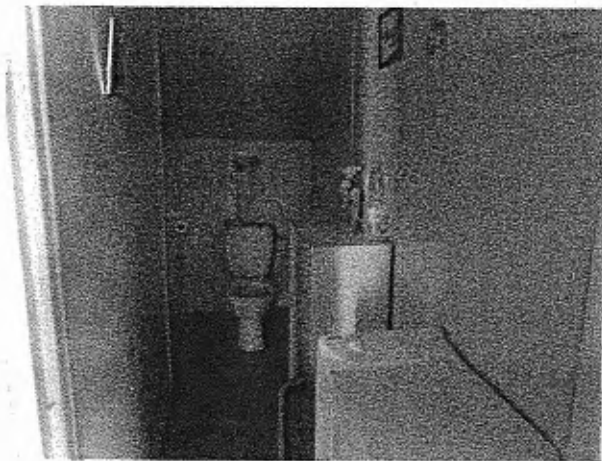
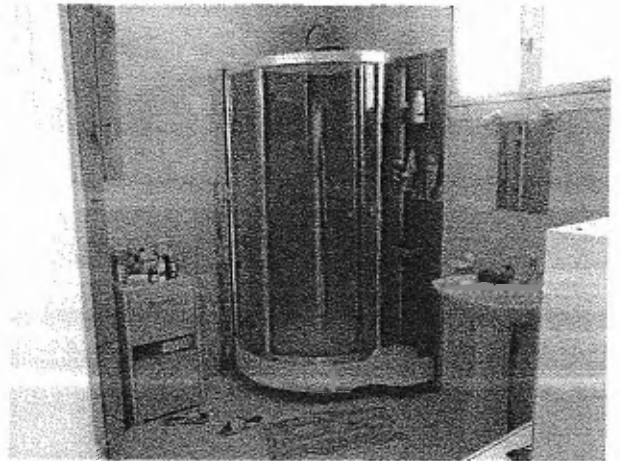
Puis, il faut ajouter à la valeur construction la valeur du terrain et l'on obtient ainsi la valeur vénale de l'ensemble immobilier.

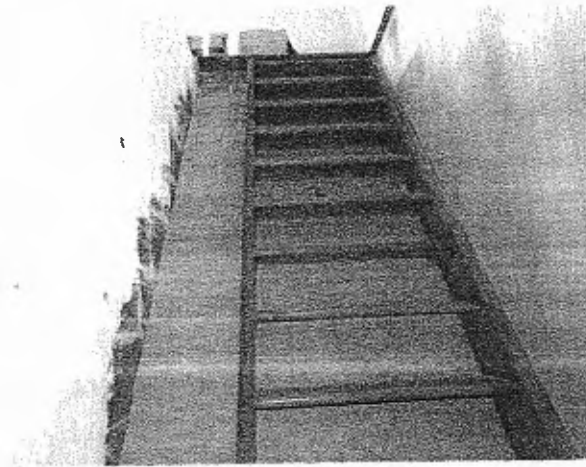
LA MAISON D'HABITATION
5 Impasse Mas Chapon – 30110 – LA GRAND COMBE
composée de deux logements



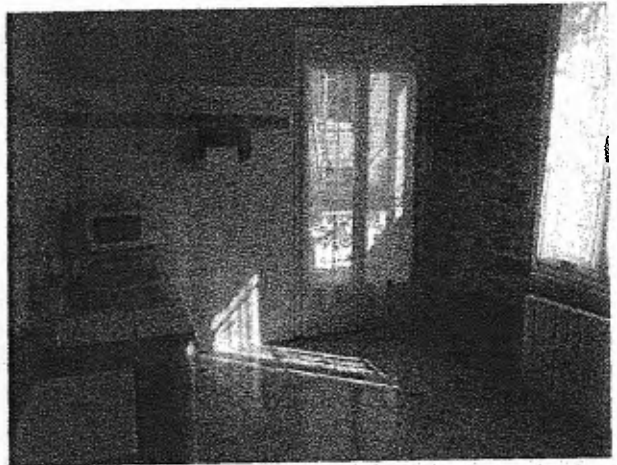
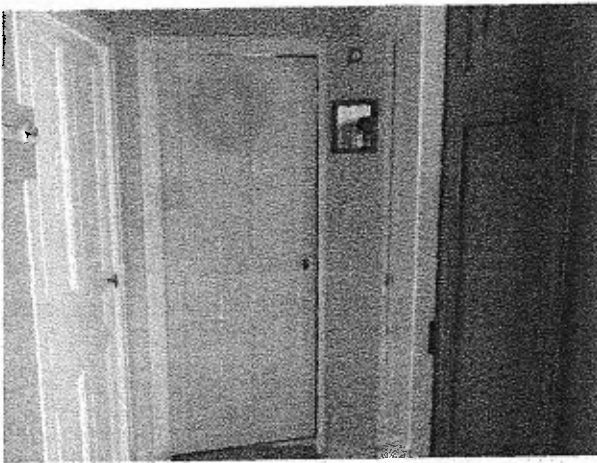
Rez-de-chaussée : logement occupé

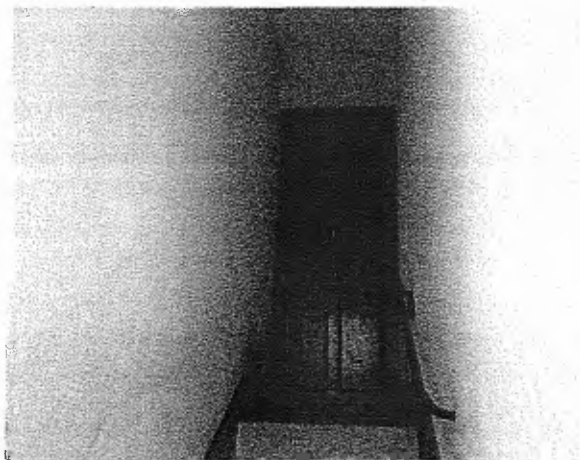
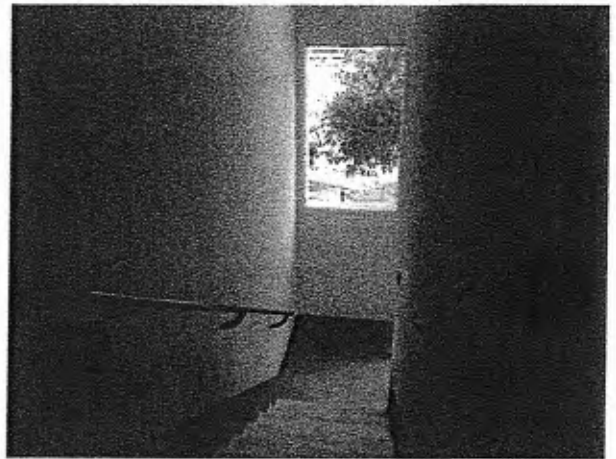
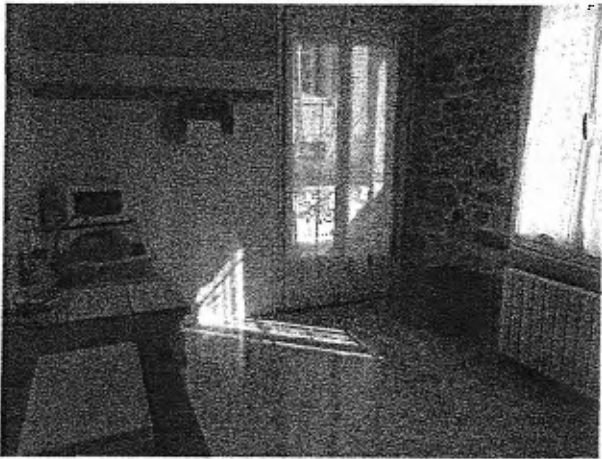






1^{er} étage : occupé 1





Annexes

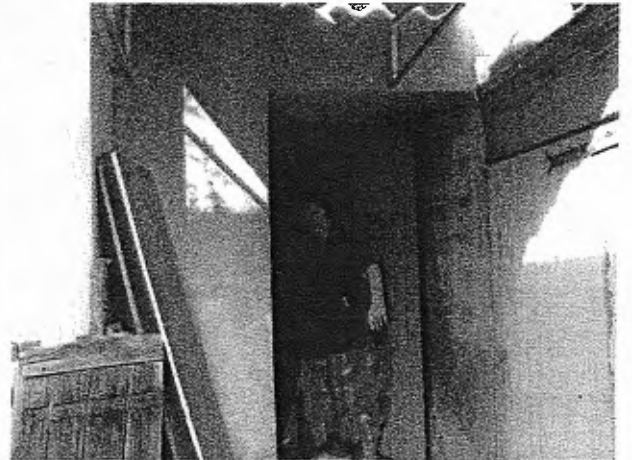
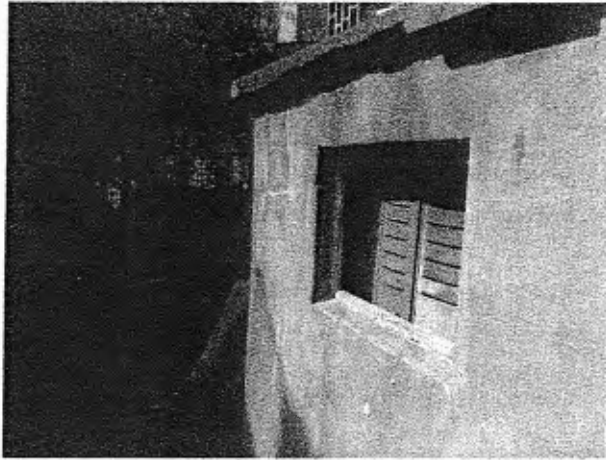
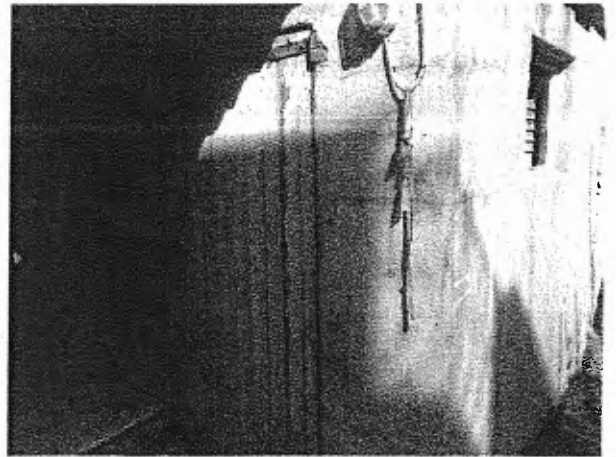
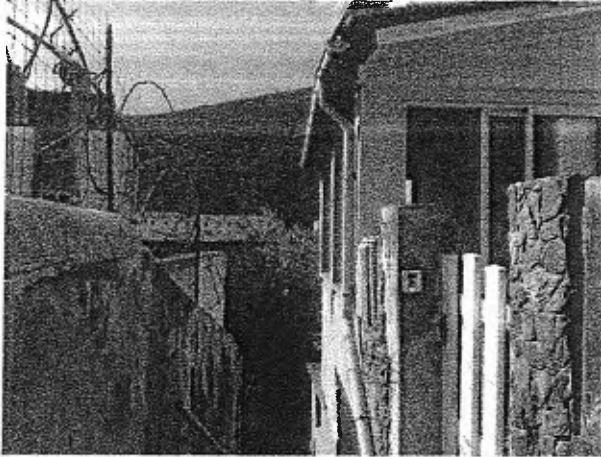


TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER
conforme au Code de l'Urbanisme

"Ordonnance n° 2011-1539 du 16/11/2011 - Décret d'application 2011-2054 du 29/12/2011 - Circulaire du 3/2/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du Code de l'Urbanisme."

Maison d'habitation 5 Impasse Mas Chapon - 30110 - LA GRAND COMBE

NATURE DU LOCAL	LONGUEUR	LARGEUR	SURFACE	COEFF.	S. PLANCHER
<i>REZ-de-CHAUSSEE</i>					
Véranda	4,08	1,81	7,38	1,00	7,38
Couloir	8,23	1,22	10,04	1,00	10,04
Salle d'eau avec placard	3,12	2,86	8,92	1,00	8,92
Cuisine	4,10	4,02	16,48	1,00	16,48
WC	3,15	1,00	3,15	1,00	3,15
Chambre avec placard	4,11	4,02	16,52	1,00	16,52
Bureau	4,06	2,92	11,86	1,00	11,86
Dégagement étage	1,20	1,02	1,22	1,00	1,22
Salle à manger	6,87	5,40	37,10	1,00	37,10
+	1,81	1,39	2,52	1,00	2,52
APPARTEMENT 1er ETAGE occupé					
Couloir	2,42	1,13	2,73	1,00	2,73
Cuisine	4,26	2,91	12,40	1,00	12,40
Balcon	2,23	1,05	2,34	1,00	2,34
Palier accès rdc	3,16	1,03	3,25	1,00	3,25
+	3,99	1,83	7,30	1,00	7,30
+	1,18	0,91	1,07	1,00	1,07
Salle d'eau	2,87	1,12	3,21	1,00	3,21
+	0,93	0,91	0,85	1,00	0,85
Chambre	4,23	4,09	17,30	1,00	17,30
Séjour	4,23	4,12	17,43	1,00	17,43
ANNEXES					
Atelier-chaufferie	8,24	4,54	37,41	0,30	11,22
local débarras	1,86	0,95	1,77	0,30	0,53
SURFACE MESUREE.....			222,26	XXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX
SURFACE DE PLANCHER.....					194,84

"Surfaces données sous réserve d'un relevé certifié par un Géomètre ou toute personne agréée"

LA CONSTRUCTION

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Le mesurage des locaux a été exécuté en conformité avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme qui a supprimé à partir du 1er mars 2012 les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de "surface de plancher". L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme stipule : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades".

Nous déterminons une surface de plancher pondérée de 194,84 m² arrondie à **195 m²**.

STATISTIQUES NATIONALES AU M2 DE PLANCHER

Source : Editions Callon-Moullé - 1er janvier 2018

Les valeurs déterminées constatent les moyennes nationales et peuvent être considérées à titre de statistiques. Elles sont établies à partir de sous-détails de prix (temps, quantités et qualités de matériaux, ...) et correspondent à un prix de revient TTC de la construction, auquel il faut ajouter les frais annexes.

Ces constructions recouvrent des bâtiments très divers (lieux, situation dans l'agglomération, types de bâtiments réalisés, finitions, caractéristiques, ...) et, de ce fait, les valeurs indiquées doivent être personnalisées et pondérées en fonction de l'ouvrage à estimer.

Pour le département du Gard, le coût de la construction est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de type courant. Il s'établit à un prix de revient du m² de plancher pondéré TTC à : 1247 €

Ces données concernent les surfaces construites auxquelles il convient de rajouter le coût des équipements (forage ; fosse septique) . En moyenne, nous estimons ce poste à un surcoût se situant dans une fourchette de 5 à 15 %, soit :
 $1247 \text{ €} \times 1,10 = 1\,371,70 \text{ €}$

Valeur au mètre carré dégagée : 1 371,70 €

CATEGORIE DE L'IMMEUBLE

Cet ensemble, en raison de la nature de sa construction, des équipements et dispositions intérieures, peut être classé : Catégorie n° III A du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 (JO. du 3 décembre) fixant les différentes catégories des immeubles bâtis. Coefficient 1 du barème.

APPLICATION DES COEFFICIENTS CORRECTEURS**EMPLACEMENT DU BIEN PAR RAPPORT A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE DANS LA LOCALITE LA GRAND COMBE**

L'immeuble considéré est situé dans le centre de la localité
Les coefficients pouvant varier de 0,50 à 1,50.

Nous retiendrons le coefficient de 1.

SOIT UN COEFFICIENT CORRIGE RETENU DE : $1 \times 1 = 1$

EVALUATION**VALEUR A NEUF :**

$$195 \text{ m}^2 \times 1 \times 1\,371,70 \text{ €} = 267\,481,50 \text{ €}$$

DÉPRÉCIATION IMMÉDIATE (accès par une impasse étroite) : 15 % reste 0,85 ; soit :

$$267\,481,50 \text{ €} \times 0,85 = 227\,359,28 \text{ € EUROS}$$

COEFFICIENT MOYEN DE VETUSTE ET D'ENTRETIEN :

- Age moyen de la construction : + 50 ans
 - Vétusté théorique : 50 %
 - Etat d'entretien : moyen ; coefficient : 0,9
- Vétusté réelle : $50 \times 0,9 = 45 \%$ reste 0,55

VALEUR VENALE :

$$227\,359,28 \text{ €} \times 0,55 = 125\,047,60 \text{ €}$$

LE TERRAIN D'ASSIETTE DES CONSTRUCTIONS :**Annexe 1 :** Extrait matrice et plan cadastral**Annexe 3 :** Certificat d'urbanisme d'information (zone UA) zone de centralité et d'intérêt stratégique pour l'accueils de l'habitat, l'équipement, de services et pour l'économie. Elle correspond au centre-ville ancien de la Grand'Combe et aux noyaux d'habitat denses les plus anciens, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituelL'ensemble figure à la SECTION AS , feuille du cadastre de la commune de LA GRAND COMBE sous le numéro 352 pour une contenance totale de 2 a 00 ca soit **200 m²****PRIX DE BASE MOYEN AU METRE CARRE** pour l'ensemble du terrain construit en son état de situation, de viabilité, et de ses aménagements :**Recherche des prix pratiqués au m² dans le secteur****Editions CALLON MOULLE :**- LA GRAND COMBE Centre ville prix minima : 124 € / m²**Observation de l'Expert sur l'encombrement total ou partiel***Un terrain ne peut être considéré comme terrain à bâtir que s'il est nu, c'est- à-dire s'il n'a pas été encore utilisé pour sa destination normale.**Si le terrain supporte une construction, on dit qu'il est "encombré" puisque la présence de bâtiments le déprécie.***ABATTEMENT POUR OCCUPATION :** 50 % reste 0,5**VALEUR RESIDUELLE AU METRE CARRE :**124 € x 0,5 = **62 EUROS****VALEUR VENALE DU TERRAIN :**200 m² x 62 € = **12 400 EUROS****RECAPITULATIF**

LE TERRAIN.....	12 400,00 €
LA MAISON D'HABITATION composée de deux logements	<u>125 047,60 €</u>
L'ENSEMBLE	137 447,60 €

arrondi à : 137 000 €

C – METHODE PRIX AU METRE CARRE TERRAIN INTEGRE

TABLEAU DES SURFACES HABITABLES
conforme au Code de l'Urbanisme

SURFACE HABITABLE : La surface habitable, définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sol, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la Construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. (L n°84-68 du 25/01/1984 code de la Construction et Habitation Art. R 111-2)

NATURE DU LOCAL	LONGUEUR	LARGEUR	SURFACE
<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>			
Couloir	8,23	1,22	10,04
Salle d'eau avec placard	3,12	2,86	8,92
Cuisine	4,10	4,02	16,48
WC	3,15	1,00	3,15
Chambre avec placard	4,11	4,02	16,52
Bureau	4,06	2,92	11,86
Dégagement étage	1,20	1,02	1,22
Salle à manger	6,87	5,40	37,10
+	1,81	1,39	2,52
<u>APPARTEMENT 1er ETAGE</u>			
<u>occupé par la mère de Mme MANCUZO, âgée de 86 ans</u>			
Couloir	2,42	1,13	2,73
Cuisine	4,26	2,91	12,40
Palier accès rdc	3,16	1,03	3,25
+	3,99	1,83	7,30
+	1,18	0,91	1,07
+	0,93	0,91	0,85
Chambre	4,23	4,09	17,30
Séjour	4,23	4,12	17,43
SURFACE HABITABLE TOTALE.....			173,36

"Surfaces données sous réserve d'un relevé certifié par un Géomètre ou toute personne agréée"

PRIX AU METRE CARRE :

Source : Editions CALLON-MOULLE 2018

Vente Logements anciens individuels LA GRAND COMBE : 770 € / m²

SOIT UNE VALEUR VENALE DE :

173,36 m² x 770 € = 133 487,20 €

arrondie à : 133 000 €

*** _ _ ***

MOYENNE DES METHODES

A/ METHODE PAR COMPARAISON	non retenue
B/ METHODE PAR LE COUT DE REMPLACEMENT (cost approach).....	137 000 €
C/ METHODE PAR LE PRIX AU M2 TERRAIN INTEGRE.....	133 000 €

SOIT UNE MOYENNE DE :

$$\frac{137\,000\,€ + 133\,000\,€}{2} = 135\,000\,€$$

*** _ _ ***

ABATTEMENT POUR RISQUES NATURELS INONDATION

Le code de l'environnement semble considérer la diminution du prix comme acquise par rapport à un bien non impacté par un PPRI.

En conséquence, l'Expert évaluera le bien sans tenir compte du PPRI puis il y appliquera des abattements permettant de prendre en considération les conséquences de cette nouvelle servitude publique

Identification du risque sur le marché de l'immobilier.

Source : *AJDI Actualité Juridique ; Droit immobilier novembre 2010 (page 795)*

« La situation d'un immeuble plus ou moins proche de la source du risque entraîne une décote plus ou moins significative qui se situe dans une fourchette de 5 à 15 % »

Le certificat d'urbanisme (Annexe 3) indique « La parcelle se situe dans la zone R-U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel ou indéterminé ».

Dans le cas d'espèce, nous proposons de retenir 5 % reste 0,95 ; soit :

135 000 € x 0,95 = 128 250 € arrondi à **128 000 €**

CENT VINGT HUIT MILLE EUROS

31

CONCLUSIONS

Le présent rapport est établi à la suite de nos visites et nos recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique les valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion.

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par les usages de la profession et de la "Charte de l'Expertise Immobilière".

Il comprend 22 pages hors annexes. Les chapitres qui le constituent ont permis de définir les conclusions proposées.

Les valeurs déterminées ci-dessus sont des valeurs actuelles tirées de l'Etude du Marché Foncier Local.

Elles peuvent varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire.

Nous avons, conformément à la mission confiée, arrêté l'estimation des biens sis Commune de LA GRAND COMBE . 5 Impasse Mas Chapon dépendant de la liquidation judiciaire de _____, à la somme de :

128 000 €

CENT VINGT HUIT MILLE EUROS

*_*_*

TEL EST LE RAPPORT établi et clos en notre Cabinet, que nous soumettons à la bienveillante attention de Mr ROSENFELD, Juge-Commissaire au Tribunal de Commerce de NIMES .

BEUCAIRE le 19 Avril 2018



ANNEXES

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	132 LA GRAND COMBE	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	M00348
--------------	------	---------	------	-----	--------------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire/Indivision	MR297C
30	4BE
Propriétaire/Indivision	MB3SM2
301	

PROPRIÉTÉS BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					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	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
06	AS	352		5	IMP MAS CHAPON	0628	A	01	00	01002	0067504 T	132A	C	H	AP	5	1395								P	
06	AS	352		5	IMP MAS CHAPON	0628	A	01	01	01001	0067505 N	132A	C	H	AP	7	510								P	

REV IMPOSABLE COM	1905 EUR	R EXO	0 EUR	COM	R EXO	0 EUR
R IMP	1905 EUR	DEP		R IMP	1905 EUR	

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION														LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet	
06	AS	352	5	IMP MAS CHAPON	0628			1	132A		S		2 00		0							

HA A CA	2 00	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO	0 EUR	TAXE AD	R EXO	0 EUR
CONT		R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	MAJ TC	0 EUR		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

38

Elodie AUVERGNE
EXPERT IMMOBILIER
 Annexe n°

DEMANDEUR	
Demandeur du certificat :	Mme AUVERGNE Elodie
demeurant à :	Résidence la Caravelle - Quai de L'Ecluse
30301 BEAUCAIRE	

LOCALISATION DU TERRAIN
Adresse du terrain : 5 IMP MAS CHAPON 30110 LA GRAND COMBE
Cadastre : AS0352

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain référencé ci-dessus

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16.01.2014.
PPRI annexé au POS le 22.12.2010.

La parcelle objet de la présente demande est située dans la zone **UA** du PLU.

Il s'agit d'une zone de centralité et d'intérêt stratégique pour l'accueil de l'habitat, l'équipement, de services et pour l'économie. Elle correspond au centre-ville ancien de la Grand'Combe et aux noyaux d'habitat denses les plus anciens, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Cette zone est faiblement à moyennement exposée au risque retrait-gonflement des argiles.

La parcelle se situe dans la zone **R-U** = zone urbaine inondable par un aléa résiduel ou indéterminé .

Le règlement de cette zone annexé à la présente décision devra être strictement respecté.

Le présent certificat est un document de simple information. Il n'est pas créateur de droits. Il ne garantit pas la possibilité de pouvoir construire sur le terrain. Pour plus de renseignements, il est préconisé de déposer une demande de certificat d'urbanisme pour savoir si l'opération projetée est réalisable (objet 1.b de la demande et description de l'opération).

De plus, le terrain est grevé par les servitudes suivantes :

- Mines et carrières.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Part communale de la taxe d'aménagement :

Taux :	5 %
---------------	-----

- Part départementale de la Taxe d'aménagement :

Taux :	1.30 %
---------------	--------

- Redevance d'archéologie préventive :

Taux :	0,40 %
---------------	--------

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

Réalisation et financement des équipements propres

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour l'assainissement collectif (article L.1331-7 du Code de la santé publique)

- Participation pour voirie et réseau, délibération du 14.01.2009

Fait à LA GRANVÉCONSE
Le 27 MARS 2018

Le Maire


Le Maire
Vice-Président du Conseil Départemental
Patrick MALAVIEILLE

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410-9 et L.424-7 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de cette décision. A cet effet il(s) peut (peuvent) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou le nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

1/6

Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*04

- vous souhaitez connaître des règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Service technique

07 MARS 2018

Courrier reçu N°

CU 020 Dpt 132 Commune 18 Année 00020 N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 07/10/2018



1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : AUVERGNE

Prénom : Elodie

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie : Résidence La Caravelle - Quai de l'Ecluse

Lieu-dit : Localité : BEUCAIRE

Code postal : 30301 BP : Cedex :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : elodie.auvergne13@gmail.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 5 Voie : impasse Mas Chapon

Lieu-dit : Localité : LA GRAND COMBE

Code postal : 30110 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 000 Section : AS Numéro : 352

Superficie totale du terrain (en m²) : 200m²

"VU POUR ETRE ANNEXE AU CERTIFICAT"

EN DATE DE CE JOUR

LA GRAND COMBE 27 MARS 2018

Le Maire,
Vice-Président du Conseil Départemental
Patrick MALAVIELLE



29

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations :

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

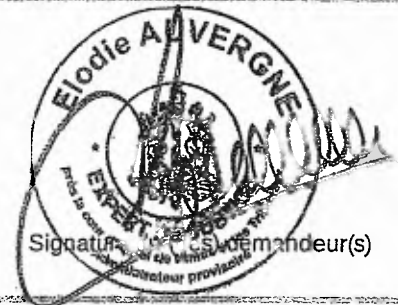
Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À BEUCAIRE

Le : 20 Février 2018



Signature du (s) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez case ci-contre :

40

Département :
GARD

Commune :
A GRAND COMBE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 30/01/2018
(heure de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

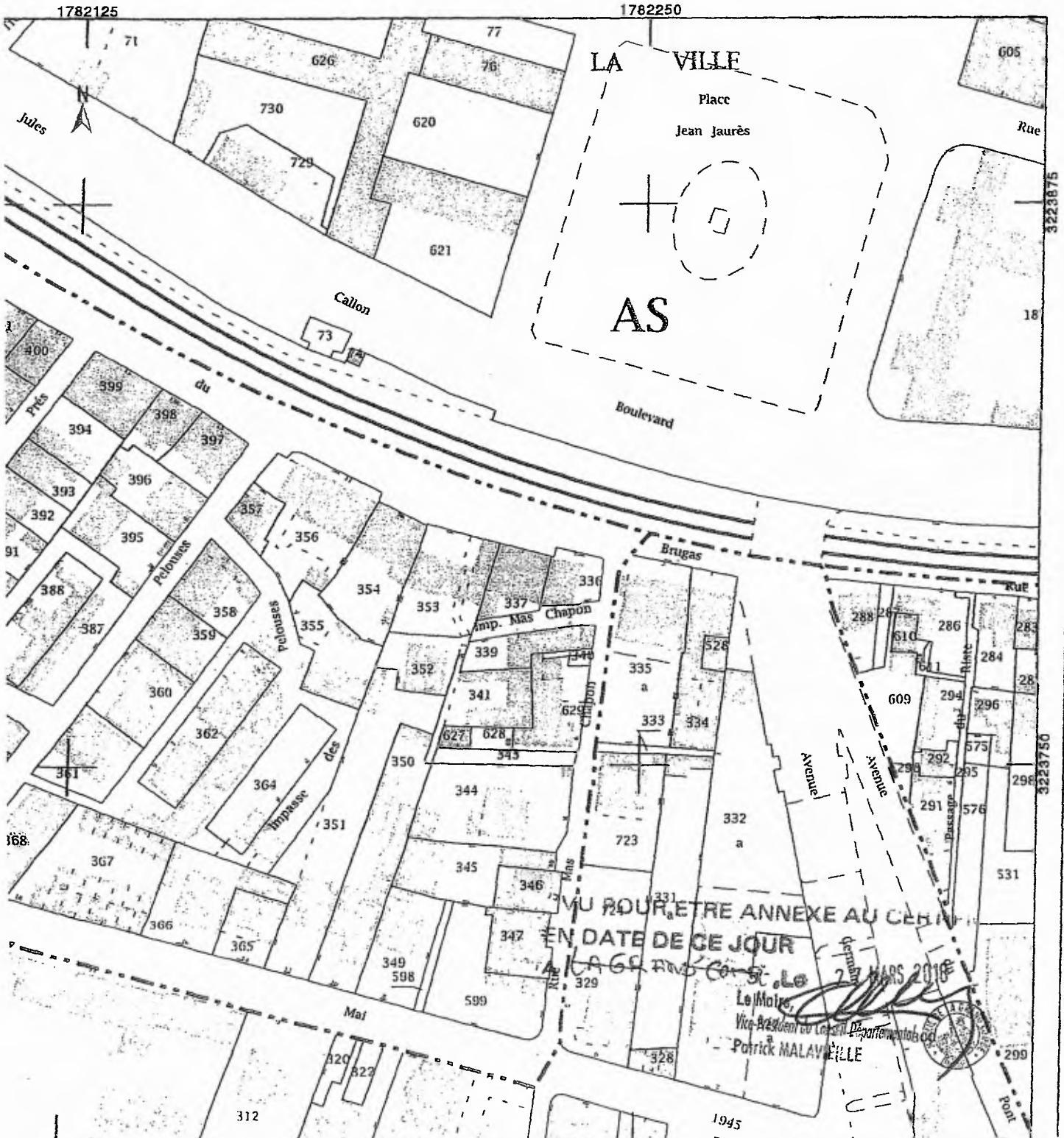
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

At AS no 352

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
ALES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX
tél. 04.66.78.45.45 - fax 04.66.87.42.89
cdif.ales@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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 17/10/2018
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1807159184

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 132			LA GRAND COMBE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	envoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AS	0352			5 IMP MAS CHAPON	0ha02a00ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

48

43

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	30 0	COM	132 LA GRAND COMBE	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	M00348						
Propriétaire/Indivision		MB297C																							
5 IMP MAS CHAPON		30110 LA GRAND COMBE																							
Propriétaire/Indivision		MB3SM2																							
5 IMP MAS CHAPON		30110 LA GRAND COMBE																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	RC TEOM
06	AS	352		5	IMP MAS CHAPON	0628	A	01	00	01002	0067504 T	132A	C	II	AP	5	1411							P	1411
06	AS	352		5	IMP MAS CHAPON	0628	A	01	01	01001	0067505 N	132A	C	H	AP	7	517							P	517
					R EXO	0 EUR					R EXO					0 EUR									
REV IMPOSABLE COM					1928 EUR	COM					DEP					R EXO					0 EUR				
					R IMP	1928 EUR					R IMP					1928 EUR									

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION														LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
06	AS	352	5	IMP MAS CHAPON	0628			1	132A	S			2 00	0												
					R EXO	0 EUR					R EXO					0 EUR										
HA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR	COM					TAXE AD					R EXO					0 EUR				
CONT					2 00	R IMP					R IMP					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 :
LA GRAND COMBE

Section : AS
Feuille(s) : 000 AS 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 17/10/2018

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

ALES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX
BP. 40021
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX
Téléphone : 04.66.78.45.45
Fax : 04.66.87.42.89
cdf.ales@dgifp.finances.gouv.fr

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

A _____
le _____
L' _____





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 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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 ».

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 judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{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 LOT** sur la mise à prix de **128 000,00 €** outre les charges, et à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'en suive.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

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

FAIT A ALES, le
Maître Jean-Pierre BIGONNET