



rd avocats  
associés

DOSS.190287

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(Articles L. 742-16, et R. 742-27 et R. 742.33 et suivants du Code de la consommation)

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de ALES – 3 Place Henri Barbusse – 30100 ALES, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, les biens ci après désignés :

**COMMUNE DE ROBIAC ROCHESSADOULE (30160) : - QUARTIER DE LA MAIRIE**

Une maison à usage d'habitation en copropriété, cadastrée :

⇒ **SECTION AB n°179 LIEUDIT « ROCHESSADOULE » d'une contenance cadastrale de 7a 13ca**

Et le lot 1 (& les 4/1000èmes), Lot 2 (& les 3/1000èmes), Lot 3 (& les 2/1000èmes), Lot 4 (& les 4/1000èmes), Lot 5 (& les 4/1000èmes), Lot 6 (& les 3/1000èmes), Lot 7 (& les 4/1000èmes), Lot 8 (& les 3/1000èmes), Lot 9 (& les 234/1000èmes), Lot 10 (& les 3/1000èmes), Lot 11 (& les 5/1000èmes), Lot 13 (& les 335/1000èmes), Lot 12 (& les 8/1000èmes), Lot 14 (& les 172/1000èmes), Lot 201 (& les 8/1000èmes )

État descriptif de division passé par devant Maître BRUGUEROLLE, Notaire à BESSEGES, le 18 mai 1973, publié le 16 juillet 1973 au Service de la publicité foncière de NIMES, 3<sup>e</sup> bureau, volume 2575 N° 25

## SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

**Maître Marc ANDRE**, Mandataire Judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson - 30100 ALES, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de :

**Monsieur**

**Madame**

demeurant à

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

1

Fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal d'instance d'ALES en date du 18 avril 2013.

**Elisant domicile au Cabinet de Maître François GILLES**, Avocat au Barreau d'ALES, dont le siège est à ALES (30100) - 14 Boulevard Louis Blanc lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant**.

**Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST**, membre de la SCPA rd avocats & associés, 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, **Avocat plaident**

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

---

⇒ **Monsieur** \_\_\_\_\_, né l \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, demeurant \_\_\_\_\_

⇒ **Madame** \_\_\_\_\_ née le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ demeurant \_\_\_\_\_

## **ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES**

---

### **EN VERTU DE :**

- ❖ Une Ordonnance de Madame le Juge d'instance près le Tribunal d'instance d'ALES à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ épouse \_\_\_\_\_ en date du 17 octobre 2019
- ❖ La Notification de l'ordonnance en date du 17 octobre 2019
- ❖ Le certificat d'absence d'opposition en date du 18 novembre 2019

Ladite Ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES - 3<sup>ème</sup> Bureau, le 27 novembre 2019, Volume 2019 S n°44

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**

RG. M. M. 513

Minute n° 45/2015  
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE  
D'ALÈS

4  
N° 3265-SD  
(01-2017)

## ORDONNANCE

Nous, *Ch. ZACQUOT - PERRIN*

Juge à la liquidation judiciaire de Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_

Vu la requête qui précède, les articles L. 742-14 et suivants, R. 742-27 et suivants du Code de la consommation,

VU les dispositions des articles R. 742-33 du Code de la consommation, R. 311-11, R. 322-4, R. 322-6 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution,

Oui,

- Maître Marc ANDRE, liquidateur de Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_,
- Monsieur \_\_\_\_\_ né \_\_\_\_\_
- Madame \_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_, demeurant \_\_\_\_\_

Ordonnons la radiation du jugement valant saisie publié le 24 mai 2016 au Service de la publicité foncière de NIMES – 3e bureau, sous les références 2016 S N°33,

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 François GILLES, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALÈS y demeurant 14 Bd Louis BLANC 30100 ALÈS,

Le bien immobilier ci-après désigné :

- Commune de ROBIAC ROCHESSADOULE, Quartier de la Mairie, cadastré section AB N° 179 lots 1 à 14 et 201

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble désigné appartient à Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître MAJENSKI, Notaire à SAINT AMBROIX (GARD), le 27/06/2006, publié au Service de la publicité foncière de Nîmes, 3e bureau, le 11/07/2006, volume 2006 P N° 3479.

3

État descriptif de division passé par devant Maître BRUGUEROLLE, Notaire à BESSEGES, le 18 mai 1973, publié le 14 juillet 1973 au Service de la publicité foncière de NIMES, 3<sup>e</sup> bureau, volume 2575 N° 25

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 752.000 €  
*Cent cinquante deux mille euros*  
avec faculté de baisse par tranches successives de 10.000 € jusqu'à un minimum de 30.000 €.

**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 des procédures civiles d'exécution comme en matière de saisie immobilière.

**Disons** que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Madame le Greffier à :

- Maître Marc ANDRE liquidateur de Monsieur ;  
Madame ;
- Monsieur ; né ;  
demeurant ;
- Madame ; née ;  
demeurant ;
- à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

**CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE**

*En l'inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau le 11/07/2006, vol. 2006 V n° 2140*

Domicile élu Etude de Maître MAJENSKI, Notaire, 38 Rue de la République, 30500 Saint-Ambroix

Fait à ALES le 17/10/19

POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME  
LE GREFFIER

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Alain BRUNEL, Expert à NIMES (30), le **7 Juillet 2016** 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**

---

Elle est jointe au présent

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

**Il sera annexé ultérieurement**

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

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

---

*L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état 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**

---

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **est annexée au présent cahier des conditions de vente**

## **ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.**

## **DIAGNOSTIC SUR L'INSTALLATION ELECTRIQUE**

---

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.**

## **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 au présent cahier des conditions de vente.**

## **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 au présent cahier des conditions de vente**

## **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 **est annexé au présent cahier des conditions de vente**

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Lesdits biens appartiennent à \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître MAJENSKI, Notaire à SAINT AMBROIX, le 27 juin 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau, le 11 juillet 2006, Volume 2006 P n°3479

## **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**

---

**OCCUPE PAR LES PROPRIETAIRES**

7



**Alain BRUNEL**  
8 Boulevard Amiral COURBET  
30 000 NIMES

Expert en estimation immobilière  
Membre du Collège des Experts  
Agréé SNPI n° 18424

## RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant l'évaluation de la valeur vénale de marché d'un immeuble à usage d'habitation situé : ROBIAC ROCHESSADOULE (30.160) Quartier de la mairie.

.Propriétaires : .

Cadastré :

SECTION	NUMERO	Ltd	CONTENANCE
AB	179	Rochessadoule	07 a 13 ca



Etablie à la requête de : Maître Marc ANDRE, Mandataire Judiciaire, 22 rue  
Taisson (30.103) ALES

## SOMMAIRE

	PAGES
MISSION .....	3
DEFINITION DE LA VALEUR VENALE DE MARCHE .....	4
Situation Géographique de l'immeuble.....	4
PRESENTATION DE L'IMMEUBLE .....	5
Calcul de la valeur vénale de l'immeuble .....	13
Méthode par comparaison .....	13
Méthode Sol + Construction .....	14
Méthode par capitalisation .....	19
CONCLUSION ET MOYENNE DES 3 METHODES .....	20
Mise à prix en cas d'adjudication.....	20
Annotations de l'expert.....	21

### Annexes :

- photos de l'immeuble.
- Tableau de pondération des surfaces.
- Extrait de plan cadastral
- Attestation de surface habitable

9

## MISSION

### Objet de la mission

Maître Marc ANDRE, Mandataire judiciaire, nous a sollicité pour procéder à l'estimation en valeur vénale de marché d'un immeuble à usage d'habitation sis à Robiac Rochessadoule (Gard) quartier de la mairie.

### Visite

Nous nous sommes rendus sur place le 07 juillet 2016, date à laquelle nous avons pu pénétrer dans l'immeuble, en présence de Madame \_\_\_\_\_ actuellement propriétaire occupant du bien.

Précision faite que nous avons également eu accès à une partie de l'immeuble actuellement loué à Madame J \_\_\_\_\_.

### Bases de travail

Nous avons eu communication des documents suivants :

- Extrait de plan cadastral.
- Note d'information sur les risques majeurs
- Etat des risques naturels et technologiques
- Attestation de surface habitable
- Diagnostics divers
- DPE
- Copie du contrat de location
- Plans d'origine de l'immeuble
- Etat des inscriptions au profit de la caisse d'épargne PAC établie par Maître MAJENSKI, Notaire à St AMBROIX.
- Etat hypothécaire.
- Copie de du prêt au profit de la caisse d'épargne Provence alpes Corse, suivant acte reçu par Maître MAJENSKI, Notaire à Saint Ambroix en date du 27 juin 2006.

Nous avons tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir nos calculs.

Concernant la superficie du terrain et la surface utile de l'immeuble, nous nous sommes fondés respectivement sur les informations recueillis auprès du service du Cadastre et sur les relevés communiqués par notre mandant, en effectuant des vérifications sur plans et en procédant à nos propres mesures sur place.

### REMARQUES

- 1/ Notre mission n'a pas comporté :
- de vérification de la situation juridique du bien (hypothèque),
  - de contrôle de la qualification juridique des locaux au regard de la Commune de ROBIAC ROCHESSADOULE
  - de certification des dispositions d'urbanisme applicables au bien, d'audit du fonctionnement des services généraux et éléments de confort, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations ...).

10

2/ Nous avons supposé que le bâtiment et ses installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, certificat de conformité, législation sur l'amiante et les insectes xylophages,

3/ La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions, évaluation au m<sup>2</sup> bâti et aux services généraux.

4/ Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées en Euros, hors taxes et hors charges.

5/ Le mandant ne peut utiliser ce rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

### **DEFINITION DE LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ**

#### **Selon la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière**

La valeur vénale de marché s'analyse comme 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 où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance de façon non urgente.

Cette valeur correspond aux prix pratiqués dans le même secteur lors de transactions précédentes : elle reflète un équilibre entre l'offre et la demande.

Cette valeur est susceptible de subir des modifications liées à la réglementation publique ou privée, à des servitudes d'urbanisme, à la situation, à l'environnement, à la superficie du terrain et à sa configuration et à ses aménagements éventuels.

Elle ne tient pas compte de motivations propres aux parties en cause qui pourraient l'influencer.

Divers facteurs peuvent intervenir qui peuvent faire apparaître une différence entre la valeur vénale du bien et le prix qui peut être payé, tels que :

- une spécificité particulière,
- un environnement,
- une urgence.

### **SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE**

Adresse : Quartier de la mairie, ROBIAC ROCHESSADOULE (30.160)

Robiac-Rochessadoules est une petite commune du sud de la France, située dans le département du Gard et de la région Languedoc-Roussillon.

Elle fait partie de la Communauté de communes "des Cévennes Actives". Les habitants et habitantes de la commune de Robiac-Rochessadoules sont appelés les Robiacois et Rochessadoulois et les Robiacoises et Rochessadouloises.

M

Les 830 habitants du village de Robiac-Rochessadoules vivent sur une superficie totale de 10 km<sup>2</sup> avec une densité de 83 habitants par km<sup>2</sup> et une moyenne d'altitude de 210 m.

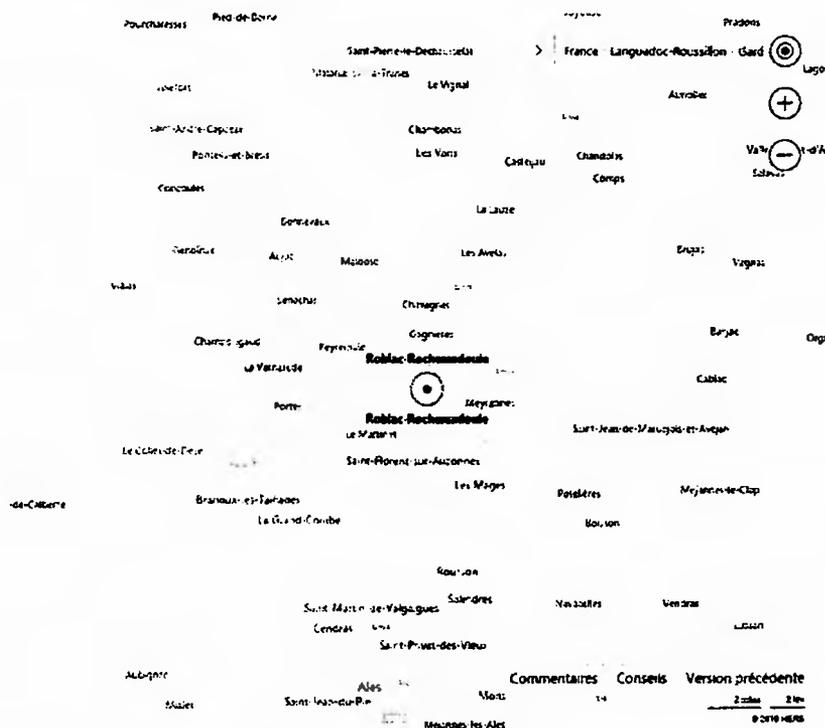
Depuis le dernier recensement de 1999 à 2008, la population est passée de 795 à 830 et a légèrement augmenté de 4,4%.

Les villes voisines sont Bessèges, Gagnières, Saint-Florent-sur-Auzonnet, Molières-sur-Cèze, Meyrannes.

La grande ville la plus proche de Robiac-Rochessadoules est Alès et se trouve à 16,79 kilomètres au nord à vol d'oiseau.

La gare la plus proche de Robiac-Rochessadoules se trouve à Robiac-Rochessadoules (Robiac).

Il n'y a aucun commerce sur le village, uniquement un boulanger ambulant, les premières commodités sont à Bessèges à 4 kilomètres.



## PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'une maison d'habitation sur plusieurs étages. La configuration générale est relativement complexe, tant dans sa configuration que de part la copropriété affectant le bien :

En effet, le titre de propriété nous donne une division en 15 lots suivant un état descriptif de division établie par Maître BRUGUEROLLE, Notaire à BESSEGES le 18 mai 1973, ci après en partie reproduit :

« lot 01 : une cour au rez de chaussée située à l'ouest de l'entier corps avec entrée par les lots 6 et 9.

Lot 02 : une cave en rez de chaussée située à l'ouest de l'entier corps avec entrée par la cour formant le lot n° 1.

Lot 03 : une cave en rez de chaussée située à l'ouest de l'entier corps avec entrée par la cour et la cave formant les lots 1 et 2.

Lot 04 : une cave en rez de chaussée à l'ouest de l'entier corps avec entrée par la cour et la cave formant les lots 1 et 2.

Lot 05 : Une cave en rez de chaussée située au sud est de l'entier corps avec entrée par la cour et la cave formant les lots 1 et 2.

Lot 06 : une montée d'escalier intérieure au rez de chaussée située à l'ouest de l'entier corps avec accès par le lot 1.

Lot 07 : Un débarras au rez de chaussée situé à l'ouest de l'entier corps avec accès par le lot 9.

Lot 08 : Une montée d'escalier intérieur au rez de chaussée située à l'ouest de l'entier corps avec accès par le lot n° 1, ledit escalier permettant l'accès à l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.

Lot 09 : Un appartement au rez de chaussée situé au sud de l'entier corps avec entrée par la cour formant le lot 1 et par le chemin communal N° 12, ledit appartement compose d'une entrée, 4 chambres et une cuisine.

Lot 10 : une montée d'escalier intérieure au rez de chaussée située au sud de l'entier corps avec accès par le chemin communal n° 12, ledit escalier permettant l'accès à l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.

Lot 11 : Une cave en rez de chaussée située au sud de l'entier corps avec entrée par le chemin communal.

Lot 12 : Une terrasse au premier étage située à l'ouest de l'entier corps avec accès par le lot 6.

Lot 13 : Un appartement au 1<sup>er</sup> étage situé au sud de l'entier corps, avec accès par les lots 6, 8 et 12, ledit appartement compose de 7 chambres salle à manger et cuisine.

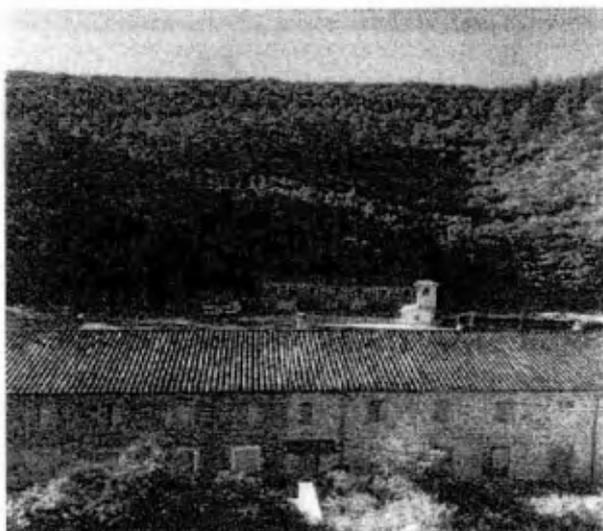
Lot 14 : Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage situé au sud de l'entier corps auquel on accède par la cour et la passerelle commune, ledit appartement composé d'un dégagement, une entrée, 3 chambres une cuisine et une salle à manger.

Enfin, le lot 201 : Une cave en rez de chaussée située au nord de l'entier corps, à laquelle on accède par la cour commune. »

En résumé, les principales difficultés de configuration de l'immeuble sont :

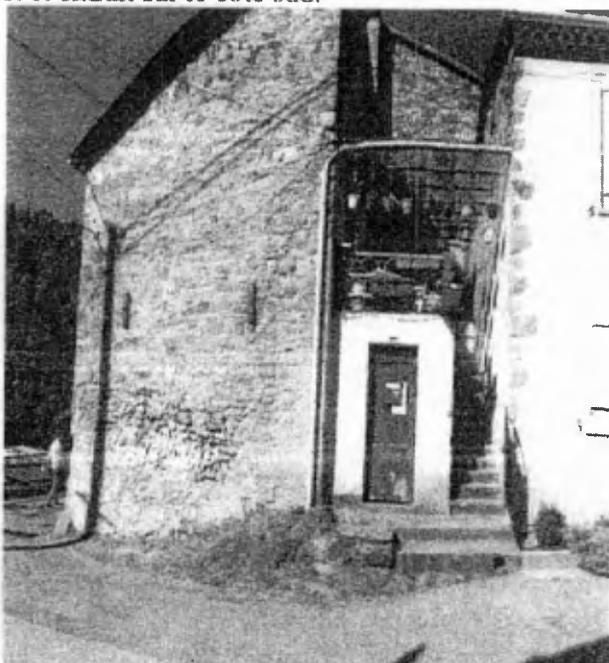
- Nombreuses pièces sur plusieurs niveaux,
- Extérieur commun,
- Partie de l'immeuble actuellement loué.
- Immeuble en copropriété.

L'immeuble est relié au tout à l'égout et est exposé SUD / NORD et possède une belle vue dégagée coté Sud.

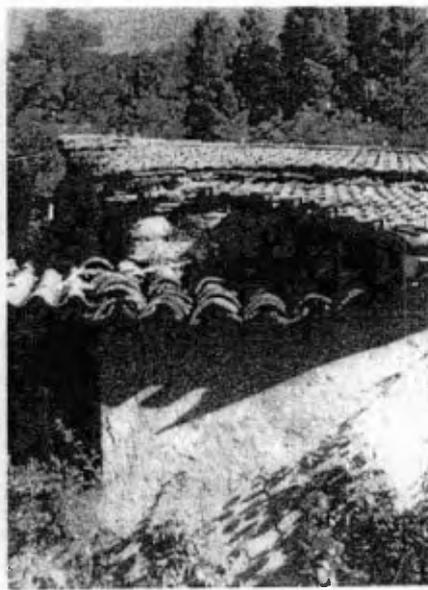


13

L'immeuble est en pierre sur la partie ouest et enduit sur le côté sud.



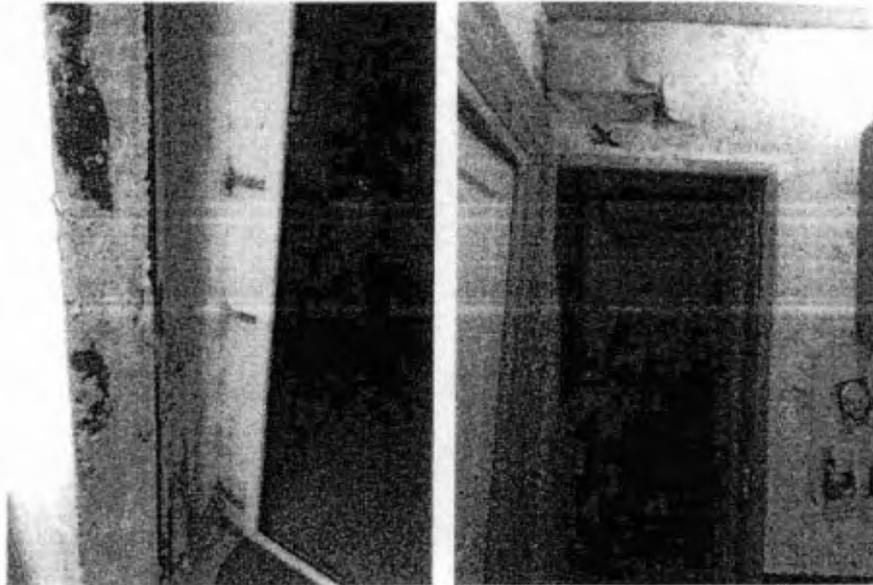
La toiture est à remanier de nombreuses tuiles sont cassées ou déplacées.



14

### Habitation Principale

L'état général de la bâtisse demande des travaux d'entretien de rafraîchissement et de mise aux normes.



Les menuiseries sont en double vitrage pour les parties habitées.  
Volets bois dont la plus grande partie est en mauvais état.

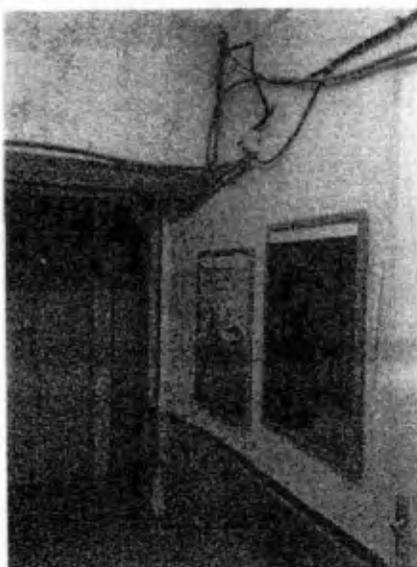


15

Le rez de chaussée est à réhabiliter totalement.



Les parties habitables sont équipées de chauffage électrique simple.  
L'électricité ne semble pas aux normes actuelles et des fils restent apparents dans le dégagement donnant sur les chambres.



16

La cuisine est aménagée et spacieuse, l'équipement est simple l'accès se fait par une courette.



Le reste de la maison est composé d'un séjour, d'un salon, d'un bureau ainsi qu'une pièce avec salle d'eau.

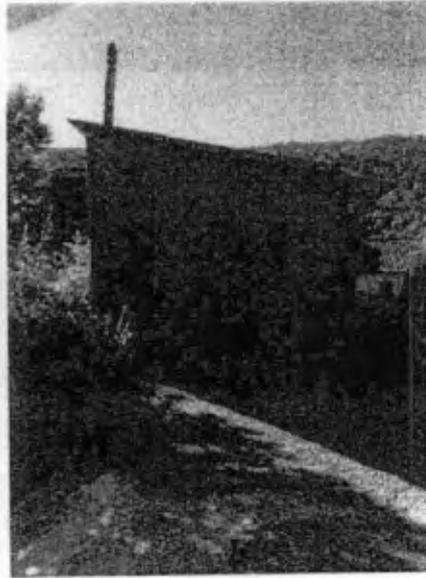
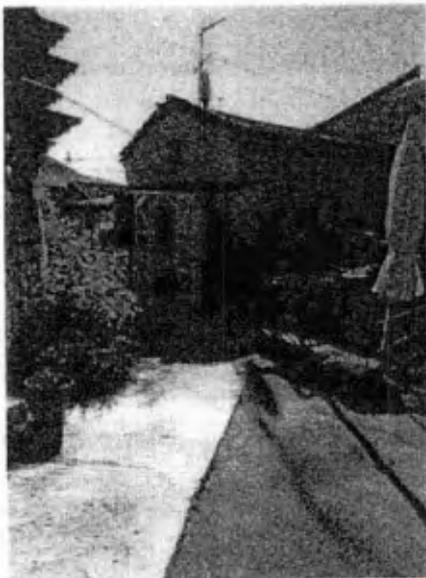
3 chambres avec de la moquette ancienne.

Une salle de bain avec WC

Un atelier donnant sur une cour intérieure, permettant l'accès par un escalier à un petit jardin en gazon synthétique et un garage. L'accès à ce niveau de la maison peut également se faire par l'arrière de la maison coté rue. Principal accès de la partie louée.

Le tout dans un état moyen et demandant un rafraichissement global.

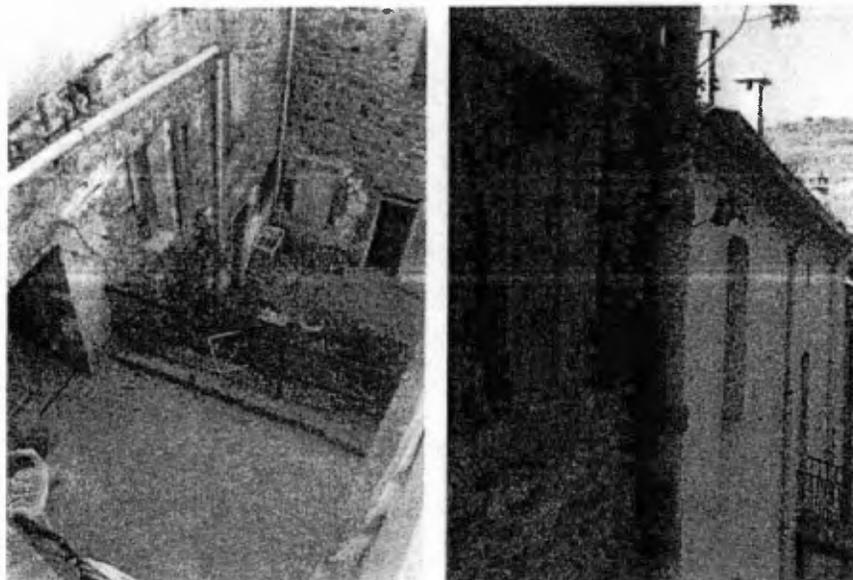
17



18

Le carrelage de la maison est simple, une partie est en granito des années 1970. Certaines pièces son en parquet flottant ou en moquette, le tout ne mettant pas en valeur la maison.

Les dépendances du rez de chaussée sont entièrement à rénover et demandent des travaux conséquents.



### Appartement Loué

Un appartement auquel on accède par le jardinet et grâce à une parcelle desservant l'entrée de l'appartement.

Il s'agit d'un appartement de type 3 avec un séjour ouvert sur une cuisine aménagée. Le système de chauffage est essentiellement un poêle à bois. Les menuiseries sont en double vitrage.



19



### CALCUL DE LA VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE

La valeur vénale d'un bien est sa valeur marchande, à un moment donné, dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande, c'est-à-dire, le prix auquel l'immeuble peut être vendu ou acheté lorsque l'opération ne s'impose pas de façon urgente.

Pour le calcul de cette valeur, nous retiendrons trois méthodes d'évaluation :

- 1) méthode par comparaison
- 2) méthode sol + construction
- 3) méthode par capitalisation.

#### I/ METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale d'un immeuble à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par les transactions ayant pour objet des immeubles similaires.

Cette valeur doit se déterminer par référence au marché, par rapport aux prix de transactions locales et momentanées, portant sur des biens comparables en qualité et en quantité.

La comparaison peut être faite soit directement, d'immeuble à immeuble, soit, de préférence, en se rapportant à un élément déterminé, en fonction duquel s'établit la valeur vénale de l'immeuble (superficie, nombre de pièces etc. ...).

Un nombre suffisamment important de mutations dans le secteur permettra de réaliser une évaluation plus précise: après recherches, il n'a pas été trouvé de mutations permettant une comparaison : cette méthode est abandonnée.

20

Il est à noter que le marché immobilier est un marché très large et varié mais qui ne permet que rarement de trouver des éléments de comparaison suffisamment similaires.

Cette méthode par comparaison ne pouvant être utilisée ici, il convient de rechercher une autre méthode qui permettra de réaliser une estimation correcte qui se rapproche aussi près que possible du jeu du marché que constituent l'offre et la demande.

## II: METHODE DITE SOL + CONSTRUCTION

Pour la mise en jeu de cette méthode, les experts sont amenés à décomposer les prix constatés sur le marché pour les immeubles choisis comme éléments de référence en vue de les ramener à un étalon de mesure servant de facteur commun, rattaché le plus souvent à la notion de superficie.

Nous retiendrons la méthode dite de la superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO) : chaque niveau de la construction est affecté d'un coefficient pondérateur tenant compte :

- de son prix de revient, si l'on considère le coût de construction ou de reconstruction,
- de son utilité par rapport à celle d'un niveau courant (affecté du coefficient 1), lorsque l'on recherche la valeur vénale.

Cette méthode consiste à déterminer la surface pondérée de l'ensemble de la construction et d'appliquer un prix unitaire au mètre carré, lequel prix est communément admis actuellement par les Experts pour les immeubles neufs, ainsi qu'il suit :

- maison de base : 1 100 €/m<sup>2</sup>
- maison standard : 1 300 €/m<sup>2</sup>
- maison de qualité : 1 500 €/m<sup>2</sup>
- maison d'architecte : 2 000 € et plus le m<sup>2</sup>.

Sur ces prix, il convient d'appliquer des correctifs à la hausse ou à la baisse représentant :

### DEDUCTION POUR DEPRECIATION IMMEDIATE

La valeur vénale d'un immeuble neuf n'est pas égale à son coût de reconstruction. Le plus souvent, elle est inférieure, la différence constituant la dépréciation immédiate. Cet abattement, difficile à déterminer, doit être calculé d'après les données du marché immobilier local au jour de l'estimation, sur la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Les facteurs de la dépréciation immédiate sont particulièrement nombreux et leur incidence sur la valeur à neuf est très variable, l'on peut retenir les principaux d'entre eux :

- situation de l'immeuble,
- importance de l'immeuble,
- caractéristiques de l'immeuble,
- marché immobilier local,
- conditions économiques.

### DEDUCTION POUR VETUSTE

La valeur d'une construction varie, en principe, en raison inverse de son âge.

Cette observation doit être toutefois tempérée par la prise en considération de l'état d'entretien de la construction.

91

Cette vétusté représente la moins-value réelle subie par un immeuble depuis la date de sa construction en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation; elle est représentée par :

- l'érosion naturelle de la maçonnerie et des enduits lorsqu'ils existent,
- l'action du soleil, de la température, de l'eau, du vent.
- de diverses contraintes subies par la construction en raison du sol, du sous-sol, de mauvaise mise en œuvre de la construction.

Il est admis par les Experts en estimation immobilière que la longévité courante d'une construction est de cent (100) ans; ce chiffre, qui peut correspondre à une moyenne très approximative, ne doit pas être utilisé systématiquement, en effet, certaines constructions en matériaux très solides atteignent plusieurs siècles

Les constructions édifiées depuis 1945 dites « légères » auront une longévité au plus égale à cent ans,

D'une manière générale, en admettant une dégradation continue proportionnelle à l'âge, on est amené à retenir un abattement de 1 % par année d'âge sur un maximum 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.

### **CALCUL DE LA METHODE SOL + CONSTRUCTION**

#### **a) méthodologie**

Les prix pratiqués par les promoteurs en logements neufs, représentatifs du niveau maximal des prix, permettent par un ajustement, l'obtention d'une fourchette de prix relativement précise pour chaque type de logement.

#### **b) Estimation de la maison**

Il a été déterminé une surface habitable en loi Carrez de 311,85 m<sup>2</sup>, nous retiendrons une surface pondérée de 131,90 m<sup>2</sup>.

**PONDERATION DE LA SURFACE HABITABLE**

**REZ DE CHAUSSE (à réhabiliter)**

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Cuisine	21,57	0,3	6,47
Dégagement	9,07	0,2	1,81
Chambre 1	13,60	0,1	1,36
Chambre 2	14,13	0,1	1,41
Dégagement 2	13,90	0,1	1,39
Wc	1,40	0,1	0,14
Salle d'eau	3,38	0,1	0,33
Chambre 3	13,69	0,1	1,36
Dégagement sous escalier	3,85	0,1	0,38
Chambre 4	18,45	0,1	1,84
Dégagement accès cave	1,93	0,1	0,19
débarras	6,72	0,1	0,67
<b>TOTAL</b>	<b>121,69</b>		<b>17,35</b>

**1<sup>er</sup> ETAGE**

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Cuisine	21,98	0,8	17,58
Chambre 1	21,56	0,7	15,09
Chambre 2	25,12	0,8	20,09
Salle d'eau 1	6,91	0,5	3,45
Dégagement	5,97	0,4	2,38
Dressing	3,57	0,4	1,42
Chambre 3	14,66	0,5	7,33
Chambre 4	19,64	0,5	9,82
Chambre 5	20,76	0,5	10,38
Salle à manger	18,70	0,7	13,09
Chambre 6	16,69	0,5	8,34
Salle d'eau 2	6,00	0,5	3,00
atelier	8,60	0,3	2,58
<b>TOTAL</b>	<b>190,16</b>		<b>114,55</b>

**SOIT AU TOTAL : 131,90 M<sup>2</sup> arrondi à 132 M<sup>2</sup>**

**PONDERATION DE LA SURFACE HABITABLE**  
**PARTIE LOUEE.**

Il a été déterminé une surface habitable en loi Carrez de 105,23 m<sup>2</sup>, nous retiendrons une surface pondérée de 76,77 m<sup>2</sup>.

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Entrée placard	7,55	0,7	5,28
Séjour/cuisine	38,93	0,8	31,14
Chambre 1	19,62	0,7	13,73
Dégagement	9,77	0,7	6,83
Wc	1,53	0,5	0,76
Salle d'eau	4,41	0,6	2,64
Chambre 2	23,42	0,7	16,39
<b>TOTAL</b>	<b>105,23</b>		<b>76,77</b>

**SOIT AU TOTAL : 76,77 M<sup>2</sup> arrondi à 77 M<sup>2</sup>.**

L'expert calcule une surface non habitable de diverses caves et dépendances de 132,26 M<sup>2</sup> que nous noterons ici pour mémoire.

**POUR UN TOTAL de surface habitable pondérée de 209 M<sup>2</sup>**

Le prix du mètre carré retenu pour ce type de construction est de SIX CENTS Euros (600 €), correspondant à une maison de base.

**APPLICATION D'UN COEFFICIENT CORRECTEUR :**

Emplacement géographique de l'immeuble par rapport à la Commune : la maison est au centre du village, calme avec une vue dégagée, mais sans commerce.

Le coefficient pouvant varier de 0,50 à 2.

Nous retiendrons un coefficient de 1

Soit un prix au mètre carré de  $600 \text{ €} \times 1 = 600 \text{ €/m}^2$ .

**DEPRECIATION IMMEDIATE DE L'IMMEUBLE**

Compte tenu de l'état de l'immeuble, il sera retenu du fait de l'état général, un coefficient de 20 %, reste 80 %, soit un prix au mètre carré de :

$600 \text{ €} \times 80 \% = 480 \text{ €/m}^2$ .

Soit une valeur de :  $132 \text{ m}^2 \times 480 \text{ €} = 63.360,00 \text{ euros}$ , arrondi à 63.500,00 €.

**DEPRECIATION IMMEDIATE DE LA PARTIE LOUEE**

Compte tenu de l'état de l'immeuble, il sera retenu du fait de l'état général, un coefficient de 10 %, reste 90 %, soit un prix au mètre carré de :

$600 \text{ €} \times 90 \% = 540 \text{ €/m}^2$ .

Soit une valeur de :  $77 \text{ m}^2 \times 540 \text{ €} = 41.580 \text{ euros}$ , arrondi à 41.500 €.

**COEFFICIENT DE VETUSTE**

La construction est ancienne, il est difficile de donner une date exacte de construction nous appliquons donc une vétusté théorique : 30 %

- état d'entretien : moyen, coefficient retenu : 0,8.

- Vétusté moyenne retenue :  $30 \% \times 0,8 = 24 \%$ , reste :  $100 \% - 24 \% = 76 \%$

24

DEDUCTION POUR OCCUPATION

L'objet de la présente expertise est en partie occupé à titre locatif par Madame [Nom] par bail d'habitation du 17 janvier 2014 arrivant à échéance le 21 janvier 2017 et moyennant un loyer mensuel de quatre cent cinquante euros (450,00 €).

Nous appliquerons un abattement de 10% sur la valeur de la partie de l'immeuble pour occupation.  
Soit la somme de 41.500,00 € x 90% = 37.350,00 € arrondi à 37.500,00 €.

Enfin, pour obtenir la valeur vénale, il faut ajouter à la valeur de construction, la valeur du terrain.

**VALEUR PARTIELLE DE L'IMMEUBLE :**

41.500,00 € + 37.500,00 € = 79.000,00 € x 76 % = 60.040,00 € arrondi à 60.000,00 €

**SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)**

**c) Estimation de l'assiette (terrain)**

L'ensemble situé à ROBIAC ROCHESSADOULE, figure au cadastre rénové de la Commune section AB numéro 179 pour une contenance de 07 ares 13 centiares.

La parcelle objet de ce rapport ayant une superficie de 713 m<sup>2</sup>  
L'ensemble à expertiser comprend donc :  
- Une maison d'habitation sur 713 m<sup>2</sup> de sol,

**1°) évaluation du sol de la maison**

Il représente une superficie de 713 m<sup>2</sup>.  
La maison est au centre du village l'essentiel du sol est occupé par la maison.  
Sur le coté ouest il y a une petite cour de 17, 56 M<sup>2</sup> donnant accès à la cuisine.  
Sur l'arrière de la maison une autre cour permettant l'accès à la partie louée et à la partie voisine en copropriété. La jouissance exclusive de cette partie n'est donc pas possible ce qui nous amène à considérer les extérieurs de l'immeuble uniquement pour mémoire.

**VALEUR VENALE DU SOL DE L'IMMEUBLE :**

*Mémoire.*

**RECAPITULATIF METHODE DU PRIX AU METRES CARRES.**

LA MAISON .....	60.000,00 €
LE SOL.....	mémoire
<b>TOTAL DE L'ENSEMBLE .....</b>	

**SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)**

25

## METHODE PAR CAPITALISATION

Nous utiliserons cette méthode pour recouper les résultats obtenus par d'autres méthodes d'évaluation

En économie de marché, le loyer constitue la rente du capital.

Les « taux de capitalisation » sont des taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale hors droits et le revenu.

Ils restent très employés par l'administration fiscale.

Le taux de capitalisation étant essentiellement variable, il sera, le cas présent, corrigé compte tenu des données du marché immobilier du secteur, des caractéristiques de l'état de l'immeuble.

Ce taux permet de calculer une valeur vénale « libre » de l'immeuble à partir de sa valeur locative.

## CALCUL DE LA METHODE PAR CAPITALISATION

Sur le secteur le taux de capitalisation est de 6% à 12%.

Pour ce type d'habitation et selon la description qui a été faite ci-dessus, compte tenu de l'état général de l'immeuble et de son état d'habitabilité, nous retiendrons un taux de 10%

TAUX RETENU : 10%

LOYER DE MARCHÉ MENSUEL : Il résulte de l'étude du marché locatif du secteur et après renseignements pris auprès d'agences immobilières spécialisées en location, qu'un tel bien pourrait se louer 650,00 €, cependant et pour les mêmes raisons et critères que pour la détermination du taux, nous prévoyons un loyer mensuel de 450,00 € et cela en tenant compte de tous les éléments indiqués ci-dessus.

A cela nous pouvons rajouter le loyer de 450 € de la partie de l'immeuble déjà louée.

VALEUR ANNUELLE DU LOYER :

450 € + 450 € = 900,00 € x 12 mois = 10.800 €

VALEUR PAR TAUX DE CAPITALISATION :

$\frac{10.800 \times 100}{5} = 108.000,00 \text{ €}$

5

Compte tenu de l'état général de l'habitation, de la toiture et de l'état de l'installation électrique nous appliquons une décote de 20%, soit  $108.000 \times 80\% = 86.400,00 \text{ €}$  arrondi à 86.000,00 €

**RECAPITULATIF METHODE DU PRIX PAR LE REVENU.**

**QUATRE VINGT SIX MILLE EUROS (86.000,00 €)**

=====

26

**MOYENNE DES TROIS METHODES**

1 ° Méthode dite par comparaison .....	Non retenu
2° Méthode dite sol + construction.....	60.000 €
3° Méthode dite par le revenu.....	86.000 €

**SOIT UNE VALEUR DE :  
SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS (73.000,00 €)**

**MISE A PRIX EN CAS D'ADJUDICATION**

**Valeur vénale de l'ensemble immobilier : 73.000,00 €uros**

En général, les mises à prix préalables à une adjudication sont fixées entre la moitié et les deux tiers de la valeur du bien soit une mise à prix comprise entre 36.500,00 euros et 48.666,00 € euros, nous retiendrons la moyenne de ces valeurs.

MISE A PRIX :

$\frac{36.500 \text{ €} + 48.666 \text{ €}}{2} = 42.583 \text{ €}$  arrondi à 42.500,00 €

2

**SOIT UNE VALEUR DE :  
QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (42.500,00 €).**

27

### ANNOTATIONS DE L'EXPERT :

Afin de pouvoir conserver l'état de cet immeuble, il est indispensable d'effectuer des travaux :

- D'étanchéité, bouchage de fissures ainsi que ravalement de la façade afin d'éviter des entrées d'eau et de dégradations de l'immeuble
  - Une partie des menuiseries vétustes et en simples vitrages
  - Sont à renforcer et à reprendre l'ensemble des volets
  - Electricité non conforme
  - Présence d'amiante suivant rapport.
  - Nous notons que certains travaux ont été effectués directement par les propriétaires, de ce fait nous ne sommes pas en mesure de certifier leur bonne réalisation.
- Ces travaux ne peuvent pas apporter de plus value à l'immeuble car nous avons constaté une pose ne correspondant pas au travail de professionnels.

Nous relevons auprès de plusieurs journaux d'informations locales un risque d'effondrement des tunnels des anciennes mines exploitées à l'époque à ROBIAC.

Ces tunnels semblent surveillés uniquement par les mairies, l'état se dégage de cette charge.

Les intempéries de 2012 provoquent un effondrement face à l'hôtel de ville, le terrain de tennis de la commune est détruit et le terrain de football qui le jouxte est condamné.

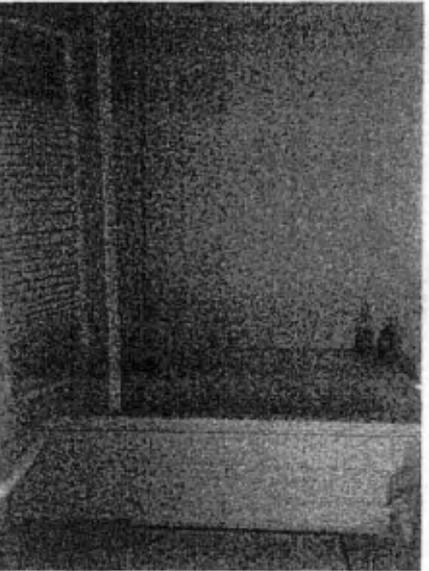
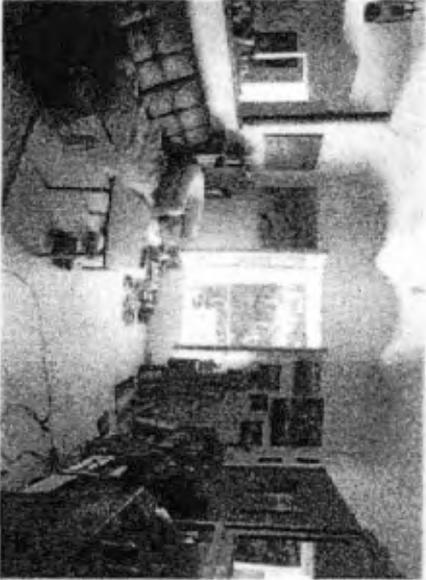
Les fissures des tunnels de Robiac ont été jugées très inquiétantes par les experts.

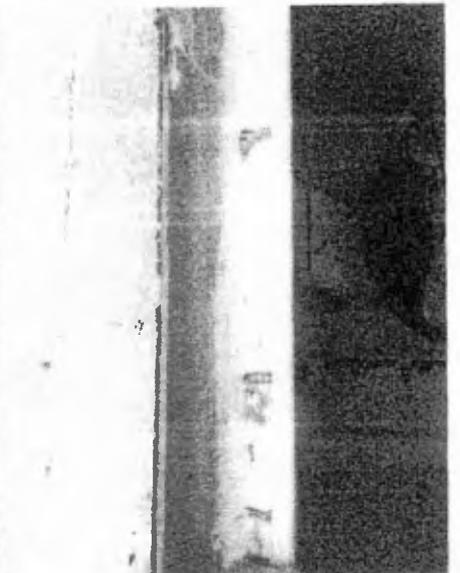
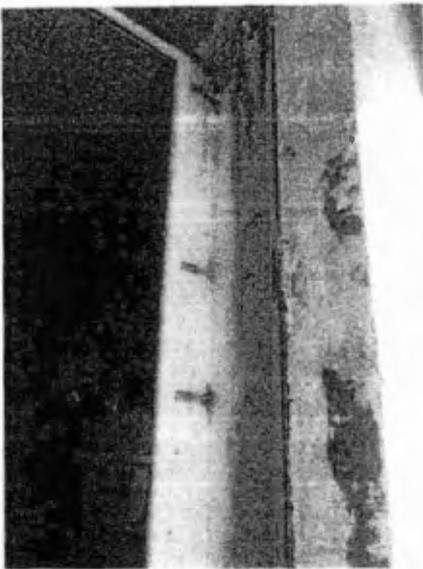
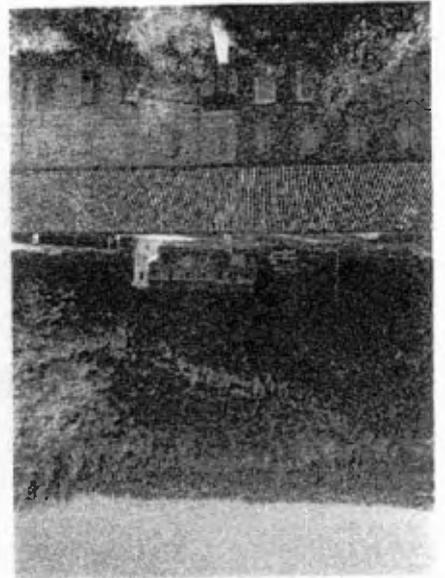
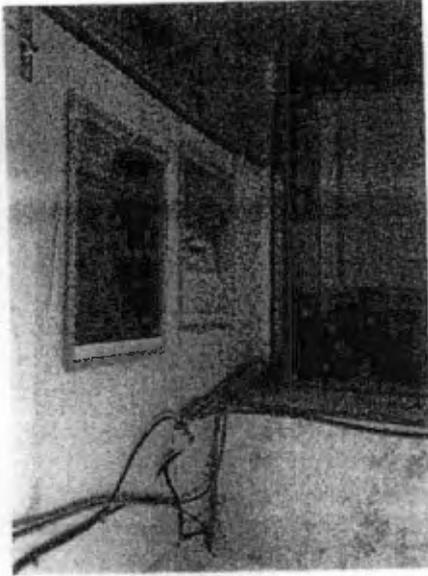
L'Etat, qui n'est pas propriétaire des ouvrages, appelle en parallèle les communes à se rassembler pour lancer des expertises topographiques et déterminer le niveau de vigilance à établir. Première concernée, Robiac dépense plusieurs milliers d'euros en avril dernier pour cette étude. Décalage des pierres, creusement des joints, fissures, le verdict est sans appel. Le danger est imminent et la mairie décide de fermer son camping.

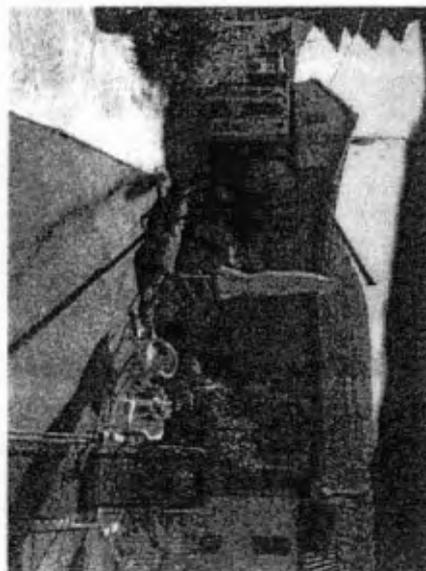
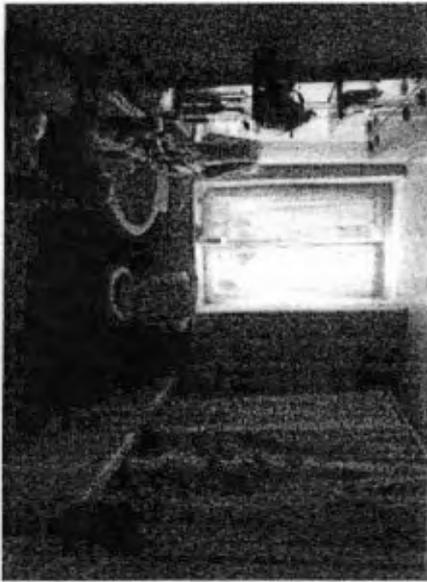
Fait à Nîmes le 20 juillet 2016 pour servir et valoir ce que de droit.

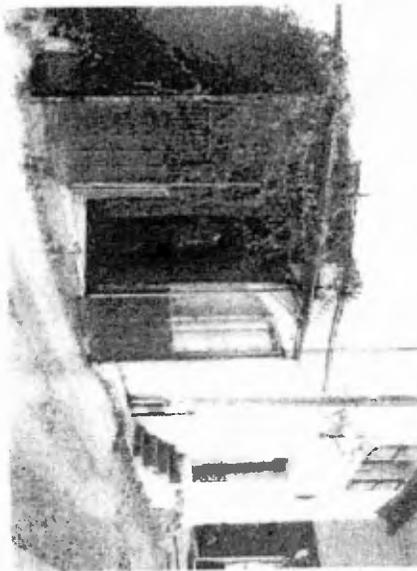
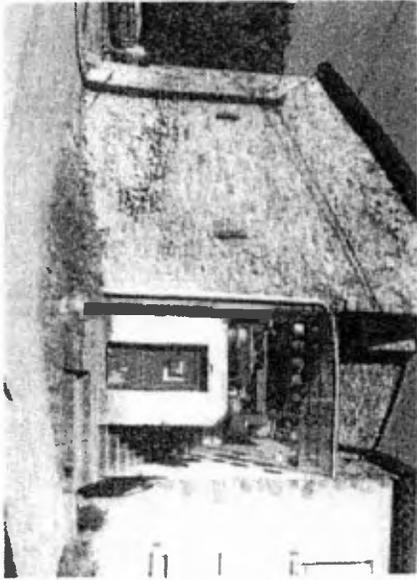
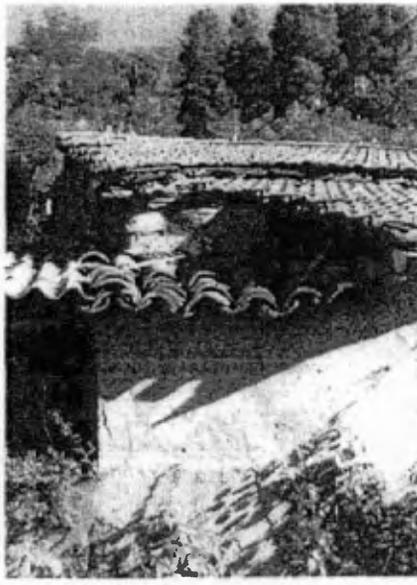
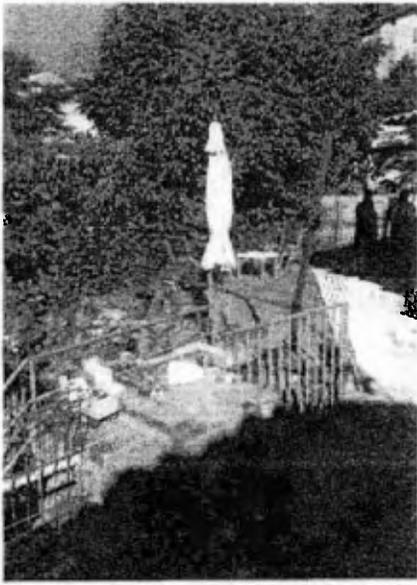
SAS BI  
BRUNEL IMMOBILIER  
TRANSACTIONS IMMOBILIERES & COMMERCIALES  
8. Bd. Amiral Courbet 30000 NIMES  
T 04 66 76 29 29 - F 04 66 35 71 18  
CP 1170 T10 - 524 412 114 RCS Nîmes

28









**PONDERATION DE LA SURFACE HABITABLE**

**REZ DE CHAUSSE (à réhabiliter)**

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Cuisine	21,57	0,3	6,47
Dégagement	9,07	0,2	1,81
Chambre 1	13,60	0,1	1,36
Chambre 2	14,13	0,1	1,41
Dégagement 2	13,90	0,1	1,39
Wc	1,40	0,1	0,14
Salle d'eau	3,38	0,1	0,33
Chambre 3	13,69	0,1	1,36
Dégagement sous escalier	3,85	0,1	0,38
Chambre 4	18,45	0,1	1,84
Dégagement accès cave	1,93	0,1	0,19
débarras	6,72	0,1	0,67
<b>TOTAL</b>	<b>121,69</b>		<b>17,35</b>

**1<sup>er</sup> ETAGE**

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Cuisine	21,98	0,8	17,58
Chambre 1	21,56	0,7	15,09
Chambre 2	25,12	0,8	20,09
Salle d'eau 1	6,91	0,5	3,45
Dégagement	5,97	0,4	2,38
Dressing	3,57	0,4	1,42
Chambre 3	14,66	0,5	7,33
Chambre 4	19,64	0,5	9,82
Chambre 5	20,76	0,5	10,38
Salle à manger	18,70	0,7	13,09
Chambre 6	16,69	0,5	8,34
Salle d'eau 2	6,00	0,5	3,00
atelier	8,60	0,3	2,58
<b>TOTAL</b>	<b>190,16</b>		<b>114,55</b>

**SOIT AU TOTAL : 131,90 M<sup>2</sup> arrondi à 132 M<sup>2</sup>**

PONDERATION DE LA SURFACE HABITABLE  
PARTIE LOUEE.

Il a été déterminé une surface habitable en loi Carrez est de 105,23 m<sup>2</sup>, nous retiendrons une surface pondérée de 76,77 m<sup>2</sup>.

PIECE	SURFACE EN METRES CARRES	COEFICIENT DE PONDERATION	SURFACE PONDEREE
Entrée placard	7,55	0,7	5,28
Séjour/cuisine	38,93	0,8	31,14
Chambre 1	19,62	0,7	13,73
Dégagement	9,77	0,7	6,83
Wc	1,53	0,5	0,76
Salle d'eau	4,41	0,6	2,64
Chambre 2	23,42	0,7	16,39
<b>TOTAL</b>	<b>105,23</b>		<b>76,77</b>

**SOIT AU TOTAL : 76,77 M<sup>2</sup> arrondi à 77 M<sup>2</sup>.**

L'expert calcule une surface non habitable de divers caves et dépendance de 132,26 M<sup>2</sup> que nous noterons ici pour mémoire.

**POUR UN TOTAL de surface habitable pondérée de 209 M<sup>2</sup>**

Département  
GARD

Commune  
ROBIAC ROCHESADOLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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  
cdf.ales@dgif.finances.gouv.fr

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

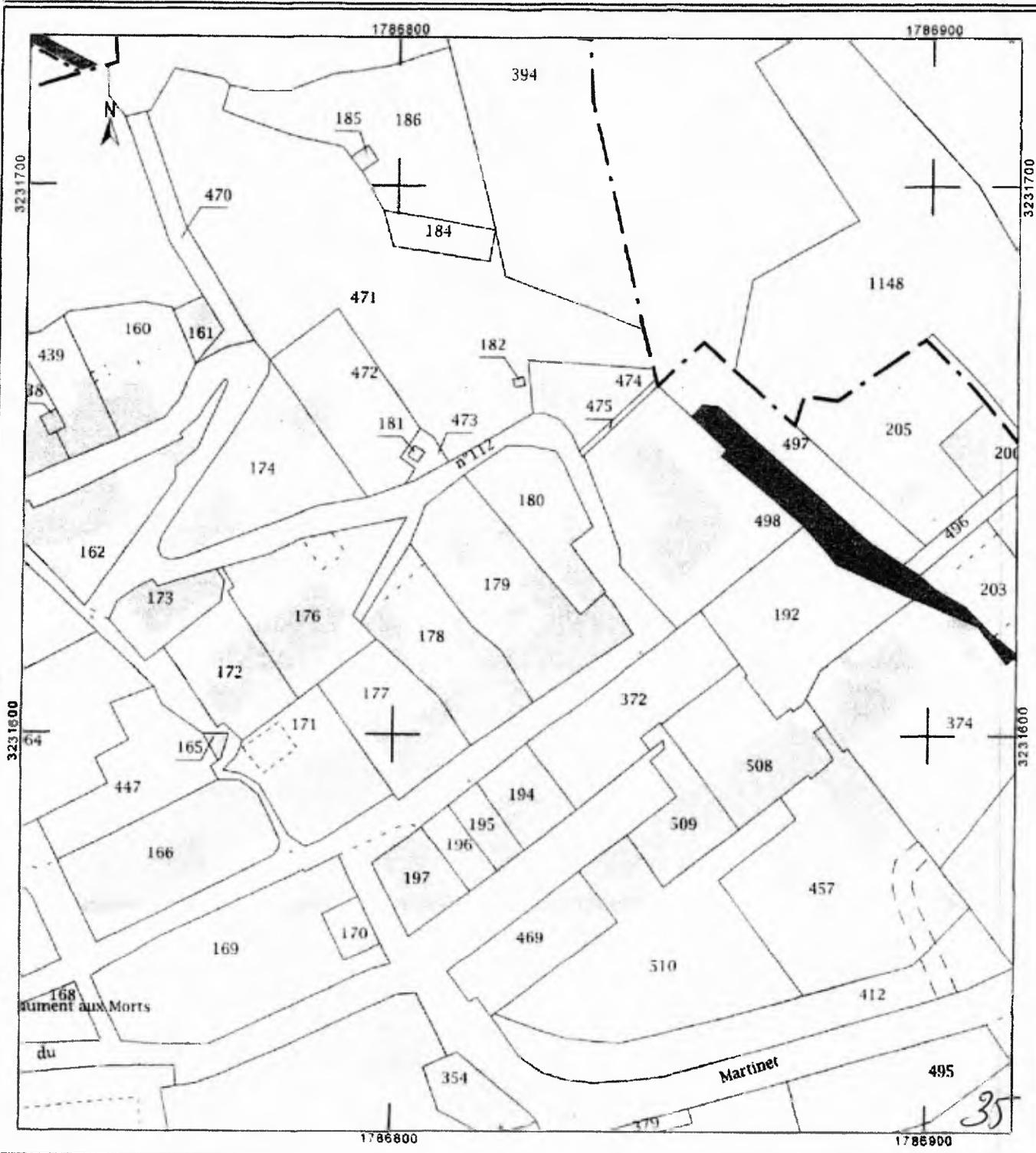
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/07/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2016 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







**Résultat du repérage**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Propriétaire**

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface non habitable	Commentaires
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Cuisine	21,57	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Dégagement	9,07	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Chambre 1	13,60	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Chambre 2	14,13	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Dégagement 2	13,90	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - WC	1,40	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - SDE	3,38	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Chambre 3	13,69	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Dég. sous escalier	3,85	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Chambre 4	18,45	-	
Rez de chaussée - Appartement Lot 9 - Dég. accès cave Lot 5	1,93	-	
Rez de chaussée - Débarras Lot 7	6,72	-	<b>Appartement Lot 9 121.69 m<sup>2</sup></b>
Rez de chaussée - Cave Lot 5	-	17,93	
Rez de chaussée - Cave Lot 10	-	13,06	
Rez de chaussée - Cave Lot 11	-	21,52	
Rez de chaussée - Cave Lot 2 et 3	-	14,52	
Rez de chaussée - Cave Lot 4	-	17,66	
1er étage - Appartement Lot 13 - Accès Escalier/Terrasse	-	17,56	
1er étage - Appartement Lot 13 - Cuisine	21,98	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 1	21,56	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 2	25,12	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - SDE 1	6,91	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Couloir/Dég.	5,97	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Dressing sur ancien esc	3,57	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 3	14,66	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 4	19,64	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 5	20,76	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - SàM	18,70	-	

# Certificat de surface n° 2016/2164/DVD



Loi  
Boutin

1er étage - Appartement Lot 13 - Chambre 6	16,69	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - SDE 2	6,00	-	
1er étage - Appartement Lot 13 - Atelier	8,60	-	<b>Appartement Lot 13 190.16 m<sup>2</sup></b>
2ème étage - Appartement Lot 14 - Entrée avec placard	7,55	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - Séjour/cuisine	38,93	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - Chambre 1	19,62	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - Dégagement	9,77	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - WC	1,53	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - SdE	4,41	-	
2ème étage - Appartement Lot 14 - Chambre 2	23,42	-	<b>Appartement Lot 14 105.23 m<sup>2</sup></b>
2ème étage - Garage	-	30,00	

Surface habitable totale : 417,08 m<sup>2</sup> (quatre cent dix-sept mètres carrés zéro huit)  
Surface non habitable totale : 132,26 m<sup>2</sup> (cent trente-deux mètres carrés vingt-six)

Fait à **ROBIAC-ROCHESSADOULE**, le  
**07/07/2016**

Par : **VANDEUTTE**

SARL Bureau d'Etudes  
**VANDEUTTE**  
32, rue Pierre Semard - 30000 NÎMES  
Tél : 06.60.77.25.57  
Email : contact@etudes.pro  
SIREN 818 422 966 - RCS Nîmes

38



PREFET DU GARD

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

Commune de **ROBIAC-ROCHESSADOULE**

**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 **ROBIAC-ROCHESSADOULE**.

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	<b>Prescrit</b>	<b>NON</b>
	<b>Appliqué par anticipation</b>	<b>NON</b>
	<b>Approuvé</b>	<b>OUI</b>
	<b>Modifié</b>	<b>NON</b>

PPRn communal – Cèze approuvé le 19/10/11 - 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	<b>prescrit</b>	<b>NON</b>
	<b>approuvé</b>	<b>NON</b>

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

La commune est située dans une zone de sismicité **Faible** ( $0,7 \text{ m/s}^2 \leq \text{accélération} < 1,1 \text{ m/s}^2$ )

Pièces jointes

**Cartographie :**

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 **approuvé(s) visé(s) ci-dessus.**

39



## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

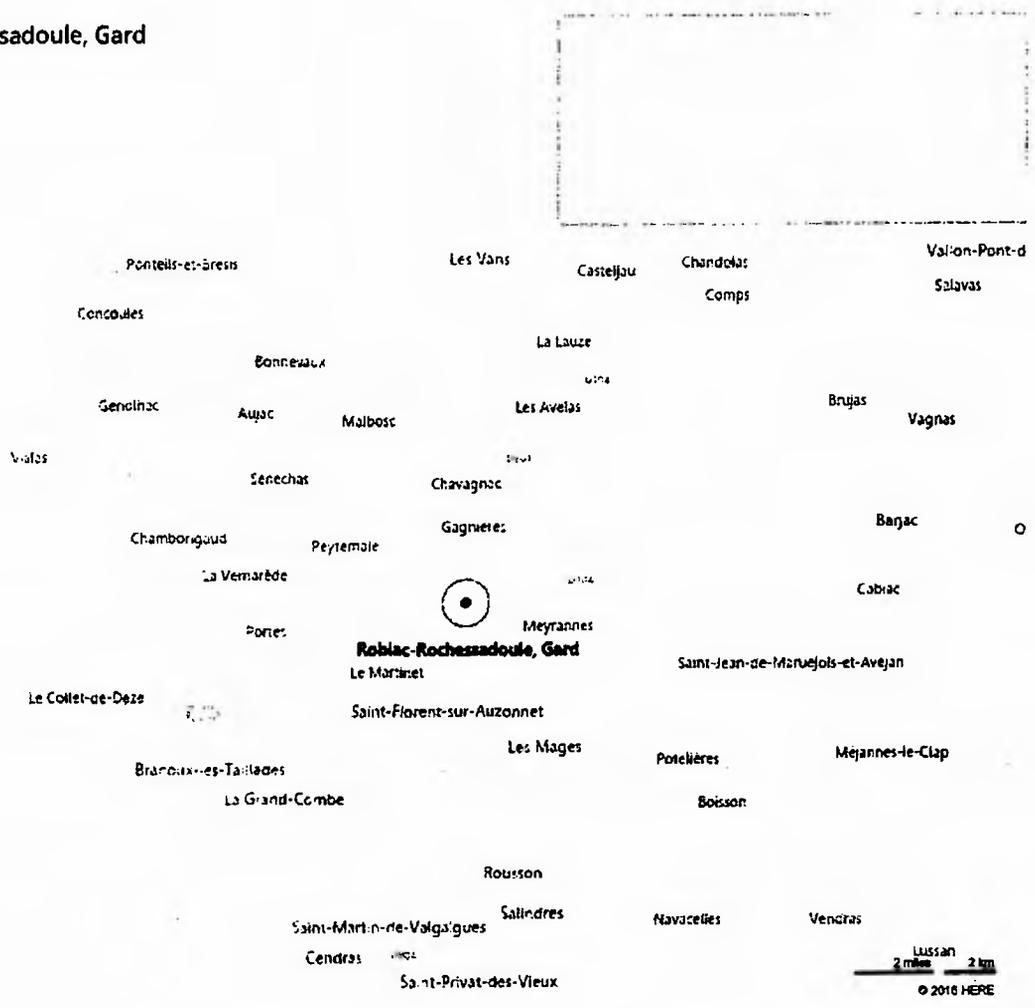
- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Arrêté Nord 925055 La Brienne cedex  
standard +33(0)1 81 81 21 22  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

u 2

### Robiac-Rochessadoule, Gard



62



**ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE**

Valable pour la période du 01/02/2016 au 31/01/2017

Nous, soussignés, AXA Entreprises IARD, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche T5 92 727 Nanterre Cedex, attestons que :

**Monsieur BRUNEL Alain  
Sarl B.I  
9 Boulevard Amiral Courbet  
30000 NIMES**

est titulaire d'un contrat d'assurance « **Responsabilité civile professionnelle** » n° : **4116254404**

couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels garantis, causés aux tiers du fait de l'exercice des activités suivantes :

**Expertises et conseils liés à l'Expertise Extra-judiciaire dites expertises privées ou amiables :**

- Toute expertise et conseil liés à l'expertise autre que judiciaire réalisés par l'Expert que celui-ci agisse en nom propre ou dans le cadre de sa société.
- Les activités conventionnelles d'arbitrage, de médiation et de conciliation
- Les activités spécifiques à l'activité immobilière ci-dessous énumérées :
  - Mesurage dans le cadre de la loi CARREZ
  - Etats des lieux (Loi 89-462 du 06/07/89 )
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes de surface et d'habitabilité prêt à taux 0)
- Estimation en valeur vénale
- Certificat d'habitabilité dans le cadre de la réglementation sur le logement décent y compris Loi de Robien
- Mise en conformité des règlements de copropriété prévue par la loi SRU
- Détermination de Millième de copropriété dans le cadre de la Loi 65-557 et du décret 67-223 du 17/03/67

Au titre de la « Responsabilité Civile Professionnelle » le montant de garantie est de 500 000 € par sinistre et par année d'assurance.

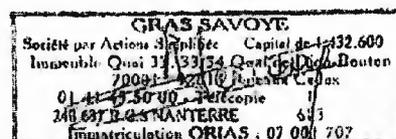
La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

Elle ne peut engager AXA en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat d'assurance auquel ladite attestation se réfère.

Elle est valable sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat

Fait à Puteaux, le 3 décembre 2015

Pour la Compagnie AXA, et par délégation



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 22/07/2019  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1903576214

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 216		ROBIAC ROCHESSADOULE				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0179			ROCHESSADOULE	0ha07a13ca					
AB	0179	001	1	4/ 1000						
AB	0179	001	2	3/ 1000						
AB	0179	001	3	2/ 1000						
AB	0179	001	4	4/ 1000						
AB	0179	001	5	4/ 1000						
AB	0179	001	6	3/ 1000						
AB	0179	001	7	4/ 1000						
AB	0179	001	8	3/ 1000						
AB	0179	001	9	234/ 1000						
AB	0179	001	10	3/ 1000						
AB	0179	001	11	5/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

SF1903576214

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 216		ROBIAC ROCHESSADOULE				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0179	001	12	8/ 1000						
AB	0179	001	13	335/ 1000						
AB	0179	001	14	172/ 1000						
AB	0179	001	201	8/ 1000						

65

ANNEE DE MAJ		2018	DEP DIR	30 0	COM	216 ROBIAC ROCHESSADOULE										TRES	050	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ					NUMÉRO COMMUNAL		S00093	
<b>PROPRIÉTÉS BÂTIES</b>																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	NOPLAN	C PART	NO VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	NOPORTE	NOINVAR	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
07	AB	179		5097	ROCHESSADOULE	B043	A	01	00	01002	0095280 A	216A	C	H	AP	8	313								P	313
					001 LOT 0000001					4 / 1000																
					001 LOT 0000002					3 / 1000																
					001 LOT 0000003					2 / 1000																
					001 LOT 0000004					4 / 1000																
					001 LOT 0000005					4 / 1000																
					001 LOT 0000006					3 / 1000																
					001 LOT 0000007					4 / 1000																
					001 LOT 0000008					3 / 1000																
					001 LOT 0000009					234 / 1000																
07	AB	179		5097	ROCHESSADOULE	B043	A	01	01	01001	0095290 U	216A	C	H	AP	6	1038							P	1038	
					001 LOT 0000010					3 / 1000																
					001 LOT 0000011					5 / 1000																
					001 LOT 0000013					335 / 1000																
07	AB	179		5097	ROCHESSADOULE	B043	A	01	02	01001	0095291 P	216A	C	H	AP	6	731							P	731	
					001 LOT 0000012					8 / 1000																
					001 LOT 0000014					172 / 1000																
07	AB	179		5097	ROCHESSADOULE	B043	C	01	00	01001	0095294 B	216A	C	H	CV	8	8							P	8	
					001 LOT 0000201					8 / 1000																
REV IMPOSABLE COM					2090 EUR	R EXO					0 EUR					R EXO					0 EUR					
R IMP					2090 EUR	DEP					R IMP					2090 EUR										

<b>PROPRIÉTÉS NON BÂTIES</b>																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION															LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	NOPLAN	NO VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	NO 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	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

46



Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.  
Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, en attente de publication au JO.

**SAISIE IMMOBILIERE**  
**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>22</sup>**

*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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

**ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

**ARTICLE 3 – 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

**ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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.

48

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 6 – 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEUR**

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 restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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.

49

#### ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux créanciers et à la partie saisie.

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

#### *Chapitre III : Vente*

#### ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

50

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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 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 vente, 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 17 – 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

51

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

**ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 – ENTREE 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 – 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 portant sur la vente forcée.

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 portant sur la vente forcée.

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

**ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, 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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

**ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

52

**ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

**ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

**ARTICLE 26 – 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 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

53

### **LOTISSEMENT ET MISE A PRIX**

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **un seul lot** sur la mise à prix de **152 000 €** outre les charges, avec faculté de baisse par tranches successives de 10 000 € jusqu'à un minimum de 30 000 €.

### **GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE**

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de 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 avec un minimum de 3 000 €.

### **MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Conformément à l'article R. 742-38 du Code de la consommation :

***« Dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, l'adjudicataire consigne à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal courant à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. »***

**FAIT A ALES LE \_\_\_\_\_**

**Maître François GILLES, AVOCAT au Barreau d'ALES**

54