



DOSS.190481

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

Commune de LA VERNAREDE (Gard) – Lieudit « LA CANEBIERE » :

Une parcelle de terrain à bâtir, entièrement viabilisée

- **SECTION A N°228 d'une contenance cadastrale de 98ca**

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

LA SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, domicilié 29 Rue des Lombard – 30000 NIMES, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de :

fonctions auxquelles il a été nommé suivant un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 5 octobre 2011

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Sonia HARNIST**, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46),

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

Monsieur
demeurant

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de commerce de NIMES en date du 1^{er} octobre 2020
- ❖ Certificat de non appel en date du 20 novembre 2020.

Ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 3^{ème} Bureau, le **2 décembre 2020, Volume 2020 S n°42**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

ORDONNANCE

Nous, Madame BANDEL Marie France

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de [redacted]

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5, R. 642-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Oui,

- Maître TORELLI, membre de la SELARL ETUDE BALINCOURT, mandataire liquidateur de [redacted]
- Monsieur [redacted]
- Madame [redacted]

Autorisons la SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI à faire vendre à la Barre du Tribunal Judiciaire de NIMES, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, avocat près le Tribunal Judiciaire de NIMES y demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES,

Les biens immobiliers ci-après désignés :

Commune de LA VERNAREDE (30), lieudit « La Canebière » cadastrés :

Section A N° 228 pour une contenance de 98 ca.

Lesdits bien consistant en une parcelle de terrain à bâtir, entièrement viabilisée

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble désigné appartient à Monsieur [redacted] et son épouse Madame [redacted] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, Notaire à NIMES, les 07 et 20 Mars 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 3e bureau le 10 Avril 2007 volume 2007 P n° 1805.

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE TROIS MILLE EURS (3000 €)
avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.



Désignons pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique la **SCP VILLEFRANQUE-MOMBELLET**, Huissier de justice à NIMES, 25 Avenue Jean Jaurès 30000 NIMES,

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 :

- SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître TORELLI**
- Monsieur**
- Madame**

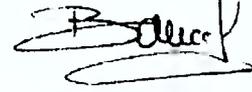
Fait à NIMES

le 1/10/2020

le Greffier:
Nancy BIRABENT.



le Juge Commissaire:
Marie-France BANCEL.



Pour Expédition certifiée exactement collationnée et conforme à l'original et contenant un renvoi approuvé et dont rayé nul, délivrée par Nous Greffier soussigné Nîmes le 01/10/20 établi sur 5 pages.

SELARL ADALVIDO - PENCHINAT
Un des Greffiers Associés



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif établi par Maître Jean-François HENTZ, Huissier de Justice à ALES, le 23 juillet 2013 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 où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence 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

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 **est annexé**

ORIGINE DE PROPRIETE

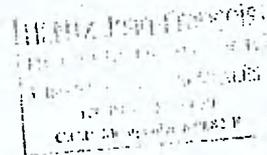
Ledit bien appartient à **Monsieur** **et**
pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, Notaire à NIMES les 07 et 20 mars 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3^{ème} Bureau le 10 avril 2007, Volume 2007 P N°1805

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

LIBRE



PROCES VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE TREIZE

LE MARDI VINGT TROIS JUILLET A QUATORZE HEURES TRENTE

A LA REQUETE DE :

MAITRE FREDERIC TORELLI, NE LE 11 JUILLET 1963 A ANTIBES,
DE NATIONALITE FRANCAISE, DOMICILIE 29 RUE DES
LOMBARDS, 3000 NIMES MANDATAIRE JUDICIAIRE PRES LA
COUR D'APPEL DE NIMES, AGISSANT EN QUALITE DE
LIQUIDATEUR JUDICIAIRE DE
DESIGNE A CETTE FONCTION PAR JUGEMENT DU TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NIMES DU 05 OCTOBRE 2011.

JE, MAITRE JEAN-FRANCOIS HENTZ, HUISSIER DE JUSTICE,
PRES LES TRIBUNAUX D'ALES (GARD), Y DEMBURANT DITE
VILLE, 3 RUE EDGAR QUINET, SOUSSIGNE,

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de
Commerce de NIMES en date du 26 juin 2013.

JE, MAITRE JEAN-FRANCOIS HENTZ, certifie m'être transporté ce
jour et heure indiqués sur une parcelle de terrain à bâtir, lieu-dit « LA
CANEBIERE » Commune de la Verna (Gard) cadastrée section A N°
228, appartenant à Monsieur , afin de procéder,
conformément à la loi, au proces-verbal de descriptif immobilier de ce bien
immobilier, objet de la présente procédure.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SAISI

Là étant, le Mardi 23 juillet 2013 à 14 heures 30
Commune de « LA VERNAREDE », lieu-dit « LA CANEBIERE ».

Il s'agit d'un terrain d'une surface de 98 m² cadastré Commune de la VERNAREDE (Gard) lieu-dit « LA CANEBIERE », section A N° 228.

Ce terrain est situé au fond d'une impasse derrière un immeuble voisin et mitoyen construit.

Ce terrain est à l'état total d'abandon, entièrement envahi par une végétation luxuriante.

Je constate sur ce terrain, la présence de vestiges en ruine apparemment une ancienne construction prenant appui sur la façade de l'immeuble voisin et mitoyen cadastré section A N°227.

Ce vestige de ruine est composé de pierres séchées anoncées sur une largeur de 1mètre – 1 mètre 50 environ sur une hauteur de 3 mètres environ.

Je constate l'absence totale de toute autre construction sur ce terrain.

Au niveau de la limite sud de ce terrain avec la parcelle voisine cadastrée section A N° 227, je constate la présence d'un mur de soutènement composé dans un état très ancien, vétuste, composé de pierres apparentes jointées.

Ce mur de soutènement dans un état très vétuste présente une hauteur d'environ 3 mètres et soutien la colline située au sud de ce terrain sur la parcelle voisine et mitoyenne cadastrée section A N° 227.

D'après les renseignements recueillis auprès de la Commune de LA VERNAREDE, ce terrain a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 30 mai 2005 mais annulé le 9 octobre 2009 en raison du non commencement de travaux dans le délai de deux ans de la date d'autorisation.

D'après les renseignements recueillis également auprès de la Commune de LA VERNAREDE, ce terrain est en principe constructible sous réserve de l'autorisation expresse de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer.

Il est également précisé par la Commune de LA VERNAREDE que cette commune est classée en zone de montagne et dans un plan de protection incendie en zone rouge limitant très strictement les nouvelles attributions de permis de construire.

7

Afin d'illustrer mes constatations, je joins au présent procès-verbal de constat :

- L'ordonnance rendue sur requête le 26 juin 2013
- Un plan cadastral
- 20 photographies dont la photographie du permis de construire du 30 mai 2005 et la photographie du retrait du permis de construire du 09 octobre 2009.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - L'état du bâtiment relatif à la présence de termites.
 - L'état des risques naturels, miniers et technologiques

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal descriptif immobilier pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant.

DONT ACTE.

o o o o o

A handwritten signature in black ink is written across the page. To the right of the signature, there is a circular stamp, likely a professional seal or official stamp, which is partially obscured by the signature line.





Ministère de l'Énergie
et des Ressources
M. LESIGRIER











10/10/2023



ENTZ
MAY 2010
SERVIZIO

**RETRAIT D'UN
PERMIS DE CONSTRUIRE**

COMMUNE
LA VERNAREDE

PRODIGE 1039 LE MAIRE AU N°20 DE L.P. A

référence dossier :
N° PC03034505E0002

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Dossier n° 1404/2006
PAR
VIGNAL-JEAN-CLAUDE
Demeurant à
324 rue du temple
39000 AINETS
Régime des par
Autor
Sur un terrain sis
à Canebière

Le Maire :
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le permis de construire délivré le 30.05.2005
Vu la demande d'annulation du 05.10.2009

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est RETIRE pour le projet décrit dans la demande
S0303006.

POUR LE MAIRE
ADJOINT DÉLÉGUÉ
A La Vernarede, le
Le Maire
- 9 OCT. 2009
Rogée PONCE

INFORMATIONS A LIRE ATTENTION
DÉLAI ET VOIES DE RECOURS : La présente est une décision qui oblige le bénéficiaire à partir de la date administrative de notification. Celui-ci dispose d'un délai de 20 jours à compter de la date de notification pour former un recours gracieux. Celui-ci dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de notification pour former un recours contentieux. Le présent règlement n'est pas opposable aux tiers. Le présent règlement est applicable à compter de sa publication au Bulletin Municipal. Le présent règlement est applicable à compter de sa publication au Bulletin Municipal.



Mairie de
LA VERNAREDE
12334



REÇU LE
- 8 OCT. 2009
SERVICES COMMUNAUTAIRES
DES CÉVENNES

Le 2 octobre 2009

Le 1^{er} adjoint
MUNOZ Jove

A
DDE ALLES
Service d'Aménagement des Cevennes
Unité des permis de construire
1910, Ch. de St-Etienne à Larnac
30319 ALLES Cedex

Objet : Demande d'annulation de permis
Madame, Monsieur,

Je vous serai gré de bien vouloir annuler la demande de permis de construire n° PC
0304405E002 au nom de M. VIGNAL Jean-Claude pour raison de non commencement de
travaux dans les délais de 2 ans à compter de la date d'autorisation

Veuillez croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le 1^{er} adjoint
MUNOZ Jove

[Signature]

AGENDA DIAGNOSTICS
483 avenue Jean Prouvé Ville Active
30900 NIMES
Tel : 04 66 02 92 12 - Fax : 04 66 02 92 13
Port : - agence@agenda30.fr

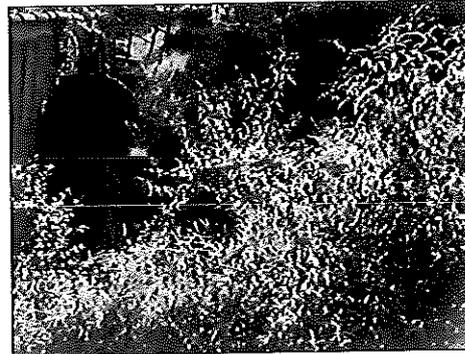
DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques



La canabièrre
30530 LA VERNAREDE

Donneur d'ordre :
ME Jean-François HENTZ
3, rue Edgar Quinet 30100 ALES

Destinataire(s) de ce rapport :
ME HENTZ Jean-François (Huissier)

www.agenda30.fr

*Amiante - *Métrage - *Plomb - *Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique Immobilier - Performance énergétique

SIRET 752 705 244 00016 - APE 7112B
Ass. RCP n° 49 366 477 déléguée par ALLIANZ I.A.R.D. - Garantie 3.000.000 €



Sommaire

Note de synthèse de nos conclusions	3
Identification du bien expertisé	4
Désignation de l'immeuble	4
Désignation du propriétaire	4
Réalisation de la mission.....	4
Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites	5
Cadre de la mission.....	5
Conclusion.....	5
Identification des parties d'immeuble visitées et éléments inspectés	6
Identification des parties d'immeuble non visitées et justification.....	6
Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés	6
Moyens d'investigation utilisés.....	6
Constatations diverses	6
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques	7
Annexe : Attestations d'assurance et certifications	14

Propriétaire :	Ordre de mission du :	
Demeurant :	Date(s) d'intervention :	23/07/2013
	Dossier :	2013-07-0425
	Intervenant(s) :	David FOLCHER
Adresse du lot : La canebière	Etage :	Sans objet
	Section cadastrale :	A
30530 LA VERNAREDE	N° de parcelle :	228
	N° de lot(s) :	Sans objet

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation des diagnostics.

• **ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Articles L133-1 à L133-6 et R133-1 à R133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation - Arrêté du 29/03/2007 - Norme NF P 03-201 - Arrêté préfectoral en vigueur Laurence CASSAGNE, Responsable Agence, pour le bien Immobilier objet du présent rapport de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments, atteste sur les éléments concernés :
Absence d'indice de présence de termites

• **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES**

Articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement
• Situation de l'immeuble : situé dans le périmètre de PPRT prescrit(s), dans une zone de sismicité
• Les risques pris en compte sont : Inondation - Effet thermique - Effet de surpression - Effet toxique - Sismicité Zone 2 (faible)

www.agenda30.fr

*Amiante - *Métrage - *Plomb - *Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Performance énergétique

SIRET 762 705 244 00016 - APE 7112B
Ass. RCP n° 49 366 477 dérivée par ALLIANZ I.A.R.D. - Garantie 3,000,000 €



Identification du bien expertisé

Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un Immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L1334-5 et L1334-6 du Code de la Santé Publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L134-6 du même code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue à l'article L134-7 du même code ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dossier : 2013-07-0425
 Expertise(s) réalisée(s) le(s) : 23/07/2013
 Destinataires : ME HENTZ Jean-François (Huissier)
 Commentaires : Néant

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

La canebière

30530 LA VERNAREDE

Etage :	Sans objet
Section cadastrale :	A
N° parcelle :	228
N° lot :	Sans objet
N° porte :	Sans objet
N° cave :	Sans objet
N° grenier :	Sans objet
N° garage :	Sans objet
N° parking :	Sans objet
Etendue de la prestation :	Immeuble complet
Nature de l'immeuble :	Immeuble non Bâti
Date du permis de construire :	
Destination des locaux :	VENTE
Document(s) fourni(s) :	Aucun



Description de l'immeuble

Terrain nu

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Demandeur : Huissier - HENTZ Jean-François 3, rue Edgar Quinet 30100 ALES
 Sur déclaration de l'intéressé.

REALISATION DE LA MISSION

Opérateur(s) de diagnostic
 > David FOLCHER : Certification n°C1997
 QUALXPRT - LCC 17 Rue Borrel 81100 CASTRES

Attestation d'assurance

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat n°49.366.477 - 3 000 000 € par sinistre.

Validité : du 01/01/2013 au 31/12/2013

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné à côté du nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

L'attestation requise par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

CADRE DE LA MISSION

Notre mission consiste à rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils et de sondage non destructif (sauf parties déjà altérées ou dégradées) des bois au moyen d'un poinçon.

Nota : L'opérateur de diagnostic ayant réalisé le présent état du bâtiment relatif à la présence de termites n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites. Notre Cabinet ne possède aucun lien d'intérêt avec une entreprise de distribution de produits utilisés pour ce type de traitement et n'est filiale d'aucune entreprise de traitement des bois.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant d'établir un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Dans le cas de logements régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le présent rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives. Seul, un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites des parties communes de l'immeuble, annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché concernant les parties communes.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique constatant la vente.

Selon les termes des articles L133-4 et R133-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cas de constatation de présence de termites, une déclaration doit être effectuée auprès du maire de la commune, par l'occupant ou à défaut par le propriétaire, dans un délai d'un mois, sous peine de sanction.

CONCLUSION

Laurence CASSAGNE, Responsable Agence, certifie ce jour, pour le bien immobilier objet du présent rapport de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments, sur les éléments concernés :

Absence d'indice de présence de termites

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du

Dossier n° : 2013-07-0425

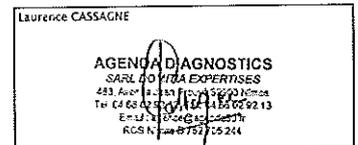
Date(s) de l'intervention : 23/07/2013 (temps passé : 01h00)

Opérateur(s) de repérage : David FOLCHER - Certification n°C1997 QUALIXPERT - LCC
17 Rue Borrel 81100 CASTRES

Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à NIMES, le 24 juillet 2013, en deux (2) exemplaires originaux

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



www.agenda30.fr

*Amiante - *Métrage - *Plomb - *Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Performance énergétique

SIRET 752 705 244 00018 - APE 7112B
Ass. RCP n° 49 366 477 dévriée par ALLIANZ I.A.R.D. - Garantie 3.000.000 €



IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE VISITEES

Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Parcelle RDC Extérieur	Sous sol	Non examiné
	Arbustes, Encombrants Bois, Sol Terre battue	Absence d'indice de présence de termites

IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION

Néant.

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

Localisation	Justification
Parcelle RDC Extérieur - Sous sol	Seule la partie aérienne du terrain a été expertisée (cf cartographie), le sous sol ne peut être contrôlé par impossibilité technique.

Les avancées de toit, les éléments de charpente et tous les autres éléments situés à une hauteur supérieure à 4 m n'ont pas pu être examinés, compte tenu de la hauteur. Il appartiendra au propriétaire de nous informer dès que les moyens d'accès sécurisés seront à notre disposition pour conclure sur les éléments non vérifiés.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux de bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage et éléments inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés et les sous-faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Il appartiendra au propriétaire de mettre à la disposition de l'opérateur de repérage les moyens d'accès nécessaires pour la bonne réalisation de la mission et de nous en informer.

MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

Examen visuel, sondage non destructif (sauf parties déjà altérées ou dégradées) des bois, ainsi que des murs et des sols, au moyen d'un poinçon.

CONSTATATIONS DIVERSES

Néant.

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0147 du 22 Novembre 2011 mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (Bâti ou non bâti)

2. Adresse code postal 30530 commune LA VERNAREDE
 La canebrière ou code Insee

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
 Inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches
 sécheresse cyclone remontée de nappe feux de forêt
 séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté Préfectoral 2011 326-0147 - Fiche synthèse communale
 Cartographie : Zonage sismique de la France

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels oui non
² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)
 en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
 mouvements de terrain autres
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers oui non
⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé oui non
⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographie : PPRI EPC France

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques oui non
⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
 en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement
 > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
 forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique
 en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement
 > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur Nom _____ Prénoms _____
 rayer la mention inutile
9. Acquéreur - Locataire à NIMES le 24/07/2013

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les états connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état - Article 125-5 (V) du Code de l'environnement. En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

www.agenda30.fr

*Amiante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
 Normes de surface et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Performance énergétique

SIRET 752 705 244 00016 - APE 7112B
 Ass. RCP n° 49 366 477 dévotée par ALLIANZ I.A.R.D. - Garantie 3.000.000 €



QUI DOIT, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ?

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 au 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.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier 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 ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels 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 configurées 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 :

- la note de présentation du ou des plans de prévention ;
- un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
- le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
- une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'état dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal d'usage dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, m ou l) ;
- 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 miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques 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 du 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.

• Il 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 colocation, 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 d'entrée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter ou 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 et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

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.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.piim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

ARRETE PREFECTORAL**PRÉFET DU GARD****Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard**Service Observation Territorial Urbanisme et Risques
Cellule Culture du Risque

Réf.:

Affaire suivie par : Hervé Favier
☎ 04 66 62 62 24
Mail herve.favier@gard.gouv.fr**ARRETE N° 2011326-0147**

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de LA VERNAREDE

Le Préfet du Gard**Chevalier de la Légion d'Honneur,**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique à la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011285-0019 du 12 octobre 2011 relatif à la liste des communes du Gard où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Considérant, notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du risque sismique ;

Sur proposition de madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard

ARRETE**Article 1 :**

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de LA VERNAREDE sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- 1°- les risques naturels et des risques technologiques auxquels la commune est exposée,
- 2°- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, comprenant le cas échéant la cartographie des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique actualisée au 20/08/2011.

Ce dossier communal d'informations et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Article 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25.III du code de l'environnement.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique est actualisée annuellement sur le site : <http://www.prim.net>

Article 3 :

Le présent arrêté abroge tout arrêté antérieur traitant du même objet.

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier communal d'informations est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un avis sera inséré dans le journal Midi Libre

Article 5 :

Mesdames et Messieurs la Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 22 novembre 2011

Pour Le Préfet,
la secrétaire générale
Martine LAQUIEZE

FICHE DE SYNTHÈSE COMMUNALE



PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS
PREFECTURE DU GARD

Commune de LA VERNAREDE

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 LA VERNAREDE. Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

3 – Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	NON

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	NON
	approuvé	NON

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 ($0,7 \text{ m/s}^2 = \text{accélération} < 1,1 \text{ m/s}^2$)

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.

NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (*date, nature exacte, dommages causés*) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.

Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Je soussigné,

	<input checked="" type="checkbox"/> Vendeur
	<input type="checkbox"/> Bailleur

Déclare sur l'honneur :

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, n'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, a fait l'objet d'une (*ou plusieurs*) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle ou technologique, se référer au tableau ci-après qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de LA VERNAREDE depuis 1982.

Attestation établie à : le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations et coulées de boue	03/10/1995	06/10/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations et coulées de boue	21/10/2008	22/10/2008	13/03/2009	18/03/2009

Mise à jour : 14/01/2010

Version n°5.62Cd

Dossier n° : 2013-07-0425 -

Page 13/1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

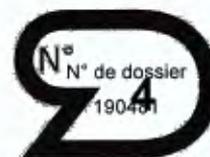
Tél : 0 810 007 830

(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



rd avocats
& associés

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 24/09/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1904527886

DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 345 LA VERNAREDE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	0228			1122 VOIE REGORDANE LA CANEBIERE	0ha00a98ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

34

ANNEE DE MAJ	2019	DEP DIR	30 0	COM	345 LA VERNAREDE	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	M00155							
Propriétaire/Indivisor		MB7X8W																								
Propriétaire/Indivisor		MB7X8V																								
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL										
AN	SEC	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
					R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR			
REV IMPOSABLE COM					0 EUR	COM					DEP										0 EUR					
					R IMP						0 EUR						R IMP						0 EUR			

PROPRIÉTÉS NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille				
08	A	22	1122	VOIE REGORDANE LA CANEBIERE	0190			1345A		AB	01		98	3,33		EP									
				R EXO						3 EUR						R EXO						3 EUR			
IIA A CA				REV IMPOSABLE	3 EUR	COM					TAXE AD														
CONT				98						R IMP										0 EUR	MAJ TC	0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

37

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
LA VERNAREDE

Section : A
Feuille(s) : 000 A 01
Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 24/09/2019

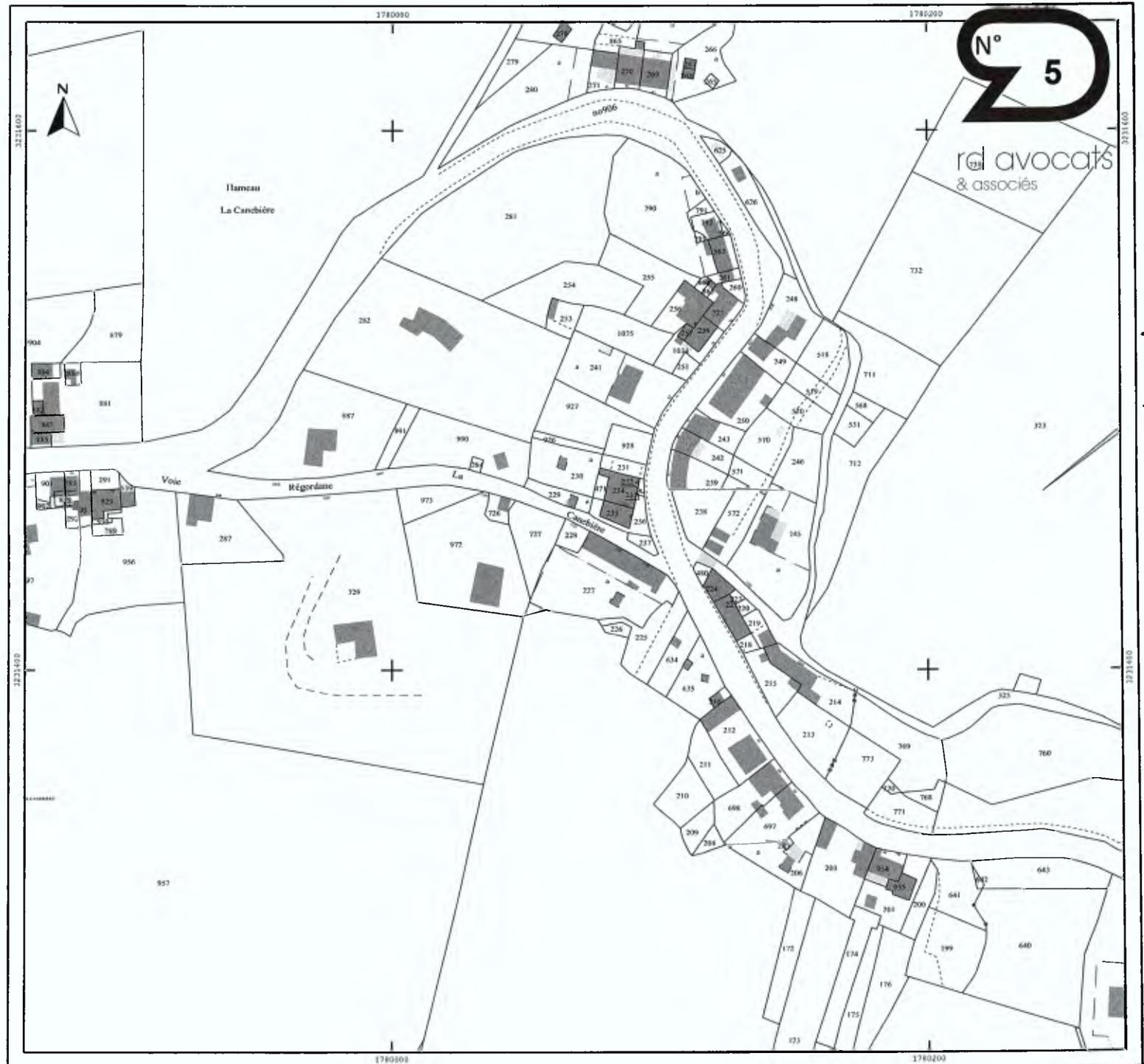
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :

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
cdfif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

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

A _____
le _____
L' _____

36





Conseil National des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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 essentiels de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 SEUL LOT** sur la mise à prix de **3 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 100 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

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

FAIT A NIMES, le _____

SCPA rd avocats et associés, Avocats au Barreau de NIMES