



DOSS.200195

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 NIMES (Gard) – 6 Place du Château :

Un local commercial en rez-de-chaussée situé au 3^{ème} étage, cadastré

- **SECTION DO N°823 d'une contenance cadastrale de 3a 5ca**

Et les lots 2 et 4, 14 à 21

État descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître PONGE en date du 20/12/1991, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 07/02/1992 volume 1992 P N° 1347

Modificatif du 07/01/1998 (Maître ARNAUD Notaire à SAINT CHAPTES) publié les 06/03 et 05/05 199, volume 1998 P N° 2669

Modificatif du 16/05/2019 (Maître DAIRE Notaire à NIMES) publié le 26/02/2020 volume 2020 P N° 2596

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, dont le siège est sis 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), en sa qualité de liquidateur judiciaire de **la SCI RENTSTORES VIII**, société civile immobilière inscrite au RCS de NIMES sous le n° 384 414 587, dont le siège social est sis 20 Place Jean Robert 30000 NIMES, fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NIMES en date du 12 août 2013

Elisant domicile au Cabinet de Maître Sonia HARNIS, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NIMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), **Avocat plaidant**

SUR LA TÊTE ET A L'ENCONTRE DE

SCI RENTSTORES VIII, société civile immobilière inscrite au RCS de NIMES sous le n° 384 414 587, dont le siège social est sis 20 Place Jean Robert 30000 NIMES

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Nîmes en date du 20 novembre 2020
- ❖ Certificat de non appel en date du 7 janvier 2021.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 1^{er} Bureau, le **20 janvier 2021, Volume 2021 S n°3**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

R.G. 1313312

ORDONNANCE

Nous, *Irene Beye*

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI RENTSTORES VIII.

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5, R. 624-9, R. 642-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce.

Où,

- Maître TORELLI, membre de la SELARL ETUDE BALINCOURT, mandataire liquidateur de la SCI RENTSTORES VIII,
- La SCI RENTSTORES VIII, inscrite au RCS de NIMES sous le n° 384 414 587, dont le siège social est sis 20 Place Jean Robert 30000 NIMES,

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 NIMES (30), 6 Place du Château, cadastrés :

Section DO N° 823

Et les lots 2 et 4 & 14 à 21

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les immeubles désignés appartiennent à la SCI RENTSTORES VIII pour en avoir fait l'acquisition :

- ▶ **Concernant les lots 2 & 4 :** suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, notaire à NIMES (30) le 26/01/1993, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 26/03/1993, volume 1993 P N° 2929
- ▶ **Concernant les lots 14 à 21 :** suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, notaire à NIMES (30) le 06/11/1996, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 13/12/1996, volume 1996 P N° 12947

État descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître PONGE en date du 20/12/1991, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 07/02/1992 volume 1992 P N° 1347
Modificatif du 07/01/1998 (Maître ARNAUD Notaire à SAINT CHAPTES) publié les 06/03 et 05/05 1998 volume 1998 P N° 2669
Modificatif du 16/05/2019 (Maître DAIRE Notaire à NIMES) publié le 26/02/2020 volume 2020 P N° 2596

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 40.000 € (quarante mille euros)
avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

Désignons la SCP VILLEFRANQUE-MOMBELLET, Huissier de justice à NIMES, pour :

- ▶ l'établissement des diagnostics ;
- ▶ et la visite des biens mis en vente,

en se faisant assister si besoin est, d'un serurier et de la force publique.

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

Disons que le cahier des conditions de la vente sera établi par Maître Sonia HARNIST avocat près le Tribunal judiciaire de NIMES,

Donnons tous pouvoirs au liquidateur pour insérer dans le cahier des conditions de la vente à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau.

Fixons les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution comme en matière de saisie immobilière,

Disons que les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur nonobstant toutes oppositions,

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

SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître TORELLI

SCI RENTSTORES VIII, inscrite au RCS de NIMES sous le n° 384 414 587, dont le siège social est sis 20 Place Jean Robert 30000 NIMES,

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

- PÔLE DE RECouvreMENT SPÉCIALISÉ DU GARD, en son inscription d'hypothèque légale publiée le 23/04/2007 volume 2007 V N° 2157 au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau et renouvelée le 06/04/2017 volume 2017 V N° 1962

Domicile élu : 15 boulevard Etienne Saintenac, 30 034 Nimes cedex

▪ SIP NIMES EST,

- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 15/06/2012 volume 2012 V N° 2655 au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau
- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 07/07/2011 volume 2011 V N° 3875 au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau

Domicile élu : 15 boulevard Elienne Saintenac, 30 034 Nîmes cedex

▪ SIP NIMES OUEST,

- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 10/06/2011 volume 2011 V N° 3399 au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau

Domicile élu : 15 boulevard Elienne Saintenac, 30 034 Nîmes cedex

Fait à NIMES

Le 20 novembre 2020

T. L.

En conséquence, la République Française mandate et ordonne les Juges de justice, sur ce requis, de mettre tout jugement, tout acte de procédure à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, et tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Nîmes le 23 NOV. 2020

Le directeur des services de greffe judiciaires



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Madame Béatrice FAUCON, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 30 janvier 2019 joint au présent.

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

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, 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 uns 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.

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

Diagnostic joint ultérieurement.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

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

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

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

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

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

DIAGNOSTIC AMIANTE

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

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles désignés appartiennent à la SCI RENTSTORES VIII pour en avoir fait l'acquisition ;

- ▶ **Concernant les lots 2 & 4 :** suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, notaire à NIMES (30) le 26/01/1993, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 26/03/1993, volume 1993 P N° 2929
- ▶ **Concernant les lots 14 à 21 :** suivant acte de vente reçu par Maître PONGE, notaire à NIMES (30) le 06/11/1996, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 13/12/1996, volume 1996 P N° 12947

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

Béatrice FAUCON
68 Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON

Tél : 04 90 25 09 14 - Fax : 04 90 25 67 90

**EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES
IMMOBILIERES COMMERCIALES**

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.
Expert de Justice près la Cour d'Appel Administrative
Expert Immobilier et Commercial diplômé d'ICH.
Ingénieur IPF.
Membre de l'Association Française du Droit Rural
Membre de la CEMJA (Conseil des Experts et Médiateurs
Devant la Justice Administrative.

**Expert agricole et foncier (liste nationale)
Médiatrice (Diplômé Lyon Lumière 2)**

Médiatrice inscrite sur liste Cour d'Appel de Nimes

RAPPORT D'EXPERTISE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

Dossier n°13/03312

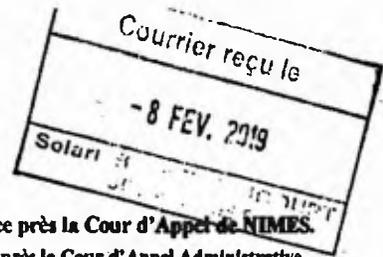
MANDATAIRE LIQUIDATEUR :

-Etude BALINCOURT
BP 5050
29 rue des Lombards
30014 NIMES CEDEX

C/

LIQUIDATION JUDICIAIRE :

-SCI RENSTORE VIII
30000 NIMES



SOMMAIRE

	N° Page
* Les parties concernées	1
*Sommaire	2
* Rappel des faits et procédure	3
* Mission	4
* Opération d'expertise et communication des pièces	5 à 6
* Réponse aux divers points de notre mission :	
*Déterminer la valeur du bien immobilier situé :	
-Dans une copropriété située place du Château à NIMES : cadastrée section DO 823 lots 1 à 4 et DO 823 lots 14 à 21.	
-Local à usage commercial situé 12 rue Régale à NIMES cadastré section EY 653 lot 3.	
-29 parts sociales sur les 38 que composent le capital social de la SCI DOREE CHAPITRE (siège social 20 place Jean Robert à NIMES)	
	8 à 30
* Conclusions	30
* Annexes	pages suivantes

10

**EXPOSE DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET
MOYENS DES PARTIES**
(Extrait de l'Ordonnance)

« Nous Jean-Luc BACQUELIN, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI RENSTORE VIII, désigné à ces fonctions par Jugement du Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 12/08/2013, assisté du greffier.

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés.

Vu les articles L621-9.

Vu notre ordonnance en date du 23/09/2014.

Attendu que l'expert précédemment désigné n'a pas déposé son rapport d'expertise.

Attendu que la procédure est de ce fait paralysée, le liquidateur judiciaire ne pouvant traiter les éventuelles offres d'achat.

Attendu que cette situation constitue un obstacle au bon déroulement de la procédure.

PAR CES MOTIFS :

Constatons les difficultés rencontrées par Maître Frédéric TORELLI dans l'exécution de notre ordonnance.

Prononçons la caducité de l'ordonnance rendue le 23/09/2014. »

Et c'est selon ce dispositif que nous avons été commis comme expert avec la mission énoncée ci-après.

11

MISSION

***Déterminer la valeur du bien immeuble situé :**

- Dans une copropriété située place du Château à NIMES : cadastrée section DO 823 lots 1 à 4 et DO 823 lots 14 à 21.
- Local à usage commercial situé 12 rue régale à NIMES, cadastré section EY 653 lot 3, 29 parts sociales sur les 38 composent le capital social de la SCI DOREE CHAPITRE (siège social 20 place Jean Robert NIMES).

**-OPERATIONS D'EXPERTISE
-DIRES DES PARTIES
-COMMUNICATION DES PIECES**

*** Le 27 Octobre 2017**

le Greffe du Tribunal de Grande Instance de NIMES nous saisissait dans cette affaire.

*** Le 12 Novembre 2017**

lettre de notre Cabinet à Maître Frédéric TORELLI lui indiquant que nous avons été désigné par le TGI de NIMES pour évaluer les biens immobiliers de la SCI RENSTORE VIII et de bien vouloir nous communiquer les coordonnées de son gérant.

*** Le 13 Avril 2018**

Maître Frédéric TORELLI nous communiquait le rapport de Mr Jacques GAUDIBERT qui avait été désigné comme Administrateur AD'HOC pour la SCI RENSTORE VIII.

*** Le 30 Mai 2018**

lettre de notre Cabinet au Tribunal de Grande Instance de NIMES écrite dans les termes suivants :

« Concernant ce dossier, nous avons pris contact avec Maître Frédéric TORELLI afin qu'il nous communique les coordonnées de la SCI RENSTORE VIII.

Maître Frédéric TORELLI n'ayant pas les coordonnées des gérants, nous nous sommes rapprochés de Mr Jacques GAUDIBERT qui a été administrateur judiciaire de cette SCI, ainsi qu'auprès des syndics de deux immeubles situés à NIMES.

A ce jour, il semblerait d'après les renseignements pris auprès des deux syndics, que la SCI RENSTORE VIII n'ait plus de gérant et que le propriétaire des immeubles soit décédé sans laissé d'héritier.

Nous sommes confrontés à une difficulté pour visiter les deux biens immobiliers car personne ne dispose les clés. »

*** Le 2 Août 2018**

le Tribunal de Grande Instance rendait une ordonnance, écrite dans les termes suivants :

« Vu l'ordonnance en date du 27 Octobre 2017 désignant Mme Béatrice FAUCON en qualité d'expert.

Vu la lettre de l'expert indiquant qu'elle se heurte à une difficulté sérieuse, puisque personne ne dispose des clés du bien immobilier à expertiser, le gérant étant par ailleurs décédé.

Attendu qu'il y a lieu d'autoriser l'expert désigné de se faire assister d'un serrurier pour entrer dans les lieux, afin de lui permettre de mener à bien sa mission d'expertise. »

*** Le 1^{er} Octobre 2018**

par lettre recommandée avec accusée de réception, nous convoquions les parties à notre 1^{er} accédit que nous fixions au 23 Octobre 2018; le rendez-vous étant fixé devant le local du 12 Rue Régale à NIMES (Gard).

*** Le 23 Octobre 2018**

nous avons pu procéder à nos opérations d'expertise après ouverture des locaux par un serrurier.

Nous avons pu visiter le local sis 6 place du château.

Par contre, nous n'avons pas pu visiter les caves et le local situé 12 Rue Régale car le serrurier n'est pas parvenu à ouvrir le rideau métallique qui était bloqué.

REPONSE AUX DIVERS POINTS
DE NOTRE MISSION

Qui sont de :

***Déterminer la valeur du bien immobilier situé :**

**-Dans une copropriété située place du château à NIMES : cadastrée section DO 823 lots 1 à 4
et DO 823 lots 14 à 21.**

**-Local à usage commercial situé 12 rue Régale à NIMES cadastré section EY 653 lot 3.
-20 parts sociales sur les 38 que composent le capital social de la SCI DOREE CHAPITRE
(siège social 20 place Jean Robert NIMES).**

15

***Déterminer la valeur du bien immeuble situé :**
-Dans une copropriété située place du Château à NIMES : cadastrée section DO 823 lots 1 à 4 et DO 823 lots 14 à 21.
-Local à usage commercial situé 12 rue Régale à NIMES cadastré section EY 653 lot 3.
-29 parts sociales sur les 38 que composent le capital social de la SCI DOREE CHAPITRE (siège social 20 place Jean Robert à NIMES).

La SCI RENSTORE VIII est propriétaire des biens suivants :

- Un local commercial avec caves situé 6 place du Château à NIMES.
- 29 parts sociales de la SCI DOREE CHAPITRE, qui est propriétaire d'un local sis 12 rue Régale à NIMES.

Le 25 Juillet 2002 a eu lieu l'assemblée générale extraordinaire dont l'ordre du jour était le suivant :

- Réduction du capital social d'un montant de 1.140.318,65 € (soit 7.480.000 Frs) par annulation de 748 parts sociales.
- Détermination de la valeur de remboursement des parts à annuler.
- Modification corrélative des statuts.
- Pouvoir à conférer pour l'accomplissement des formalités.
- Questions diverses s'il y a lieu.

Le procès verbal indique, notamment :

« Troisième résolution : Démission de la gérante :

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications de la gérante, prend acte de sa décision de mettre un terme à son mandat de gérante et décide d'accepter cette démission qui prendra effet à l'issue de la présente assemblée générale, étant précisé que reste spécialement habilitée pour l'établissement du procès-verbal de la présente assemblée générale et pour la réalisation au nom de la Société RENSTORE VIII des opérations visées aux résolutions 1 et 2 qui précèdent.

Cette résolution mise aux voix est adapté à l'unanimité.

Quatrième résolution : réduction du capital social :

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu les explications de la gérance et après avoir délibéré, décide de procéder à une réduction du capital d'un montant de 1.109.828 € (7.280.000 Frs) pour la ramener de son montant actuel effectif soit 1.881.220 € (12.340.000 Frs) à 771.392 € (5.060.000 Frs) par annulation pure et simple de 728 parts sociales de 1.524,49 € (10.000 Frs) nominal chacune.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution : imputation des parts à annuler :

L'Assemblée Générale constate que les 728 parts sociales à annuler, conformément à leur demande, sont celles qui appartiennent :

-Mr.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Septième résolution : modification correlative des statuts :

**Article IV bis -capital social :*

Le capital social actuel, compte tenu des décisions de l'assemblée générale réunie le 25 Juillet 2002, s'élève à 771.392 € (5.060.000 Frs) et se trouve réparti

-Su

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité. »

En date du 2 Septembre 2009, une requête devant le Président du TGI de NIMES a été déposée dans les termes suivants :

« Poursuivant le recouvrement forcé de sa créance il a mandaté la SCP BARTOLOTTI PASCAL MAURY VALENTIN, huissiers de justice associés à BEUCAIRE, pour signifier un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur les lois 2-3 et 4 d'un immeuble sis à NIMES (Gard), 6 place du château, cadastré section DO n°823 pour une contenance au sol de 3 a 05ca.

Cet huissier a du convertir son acte en procès verbal de recherches infructueuses en date du 21 Juillet 2009, la SCI RENSTORE VIII ne disposant plus de siège social et de gérance à la suite du décès de Mme Françoise THOMAS épouse COUTELLE survenu à ALES (Gard) le 18 Février 2006.

C'est pourquoi, le requérant requiert qu'il vous plaise Mr le Président de désigner tel mandataire ad hoc qu'il vous plaira aux fins de représenter la SCI RENSTORE VIII et de recevoir les actes de procédure qui pourront être modifiés à ladite société notamment dans le cadre des poursuites de saisie immobilière. »

Par ordonnance du 8/09/2009, Mr GAUDIBERT a été désigné comme mandataire AD HOC.

Le 17 Juin 2013. Assignation en liquidation Judiciaire devant le TGI de NIMES.

METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

Pour évaluer les immeubles bâtis, deux méthodes seront mises en œuvre selon la nature et la consistance de l'immeuble dont il s'agit, à savoir :

-La méthode dite de la valeur de comparaison/étude du marché (« MARKET APPROACH »).

-La méthode par le revenu (« INCOME APPROACH »).

19

LE PRINCIPE DE LA METHODE PAR LE REVENU
(« *INCOM APPROACH* »)

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer du marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

LE PRINCIPE DE LA METHODE PAR LA COMPARAISON / ETUDE DU MARCHÉ (« *MARKET APPROACH* »)

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

20

EVALUATION DES IMMEUBLES

LES DONNEES DE LA VILLE DE NIMES :

Les chiffres clés pour le secteur de NIMES de l'agence ARTHUR LOYD indique :

*Démographie :

NIMES, 145.000 habitants, 20^{ème} ville de France, 2^{ème} ville du Languedoc Roussillon.

*Développement économique :

*16.000 entreprises implantées sur NIMES Métropole avec une moyenne de création de 2.000/an.

*80000 emplois.

*Activités dominantes : NTIC, biotechnologie, recherche.

*7 pôles de compétitivité.

*14 parcs d'activité dont 4 actiparcs en extension.

*Parcs d'activité équipés de fibre optique (très haut débit sur les actiparcs).

*1 pépinière d'entreprises en zone franche urbaine.

*Les liaisons rail – avion – route :

*Rail : gare SNCF – liaison PARIS en 2 h 52.

*Route : Autoroute A9 et A54 – 3 sorties à NIMES.

*Air : un aéroport international avec 6 lignes en Europe et le Maghreb (Londres, Liverpool, Charlerois, Fès, Bruxelles, Rome et Palma de Majorque).

*TCSP : ligne 1 (Nord-Sud) du transport collectif en site propre (TCSP) – ligne 2 (Est-Ouest) en 2017.

*Les grands projets sur l'agglomération :

-Création d'une gare TGV au Sud de NIMES sous 5 ans – Axe Milan-Barcelone.

-Finalisation de la ZAC triangle de la Gare avec multiplexe cinématographique.

-Projet de campus universitaire Hoche Sernam (2016).

-Extension des 4 actiparcs.

-Réalisation de la ligne 2 du TCSP (Est/Ouest).

-Création d'une ligne LGV à Manduel permettant de relier PARIS en 2 h 30.

-Projet d'un palais des congrès des arènes, rue de la république.

-Livraison d'un musée de la Romanité (face aux arènes).

-Inscription au patrimoine mondial de l'humanité (label UNESCO).

LE MARCHE IMMOBILIER COMMERCIAL DU CENTRE VILLE :

Une étude de marché 2018 pour le secteur de NIMES de l'agence ARTHUR LOYD indique :

« Après quelques années d'essoufflement face à la concurrence commerciale de périphérie, étant pénalisé par ailleurs par d'interminables travaux, le centre ville retrouve peu à peu ses marques.

En effet, après les départs d'enseignes rue Crémieux au rang desquelles on trouve les emblématiques marques « ERAN » et « ANDRE », quelques enseignes « dans l'Air du Temps » ont décidé d'y élire domicile en 2017 : « Flying Tiger » et « Le Comptoir de Mathilde » sur la Rue de l'Aspic, « C'est d'la Bom » Rue régale ou « Classic All Blacks » Rue de la Madeleine. Cette vague d'arrivée se poursuit avec l'arrivée sur le 1^{er} Semestre de l'enseigne du prêt à porter Haut de Gamme « Max Mara » sur la rue Général PERRIER.

Le centre commercial La Coupole vient aussi mettre sa pierre à l'édifice de ce renouveau avec les travaux de rénovation et modernisation dont la finalisation est plus que jamais proche et les arrivées de « Docteur IT », « Noaille » et « LISSAC » en 2017.

De nouvelles installations sont prévues dès 2018 afin de retrouver sa position de centre névralgique. »

Local commercial 6 place du château – 30000 NIMES

Description succincte de cet immeuble

SITUATION :

Au cœur de la ville de NIMES, la place du château n'est pas une rue commerçante.

REFERENCES CADASTRALES :

Commune de NIMES (Gard) - Section DO n°823 - Superficie totale du sol/terrain : 305 m².

ASPECT EXTERIEUR :

La SCI RENSTORE VIII est propriétaire du local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 étages.

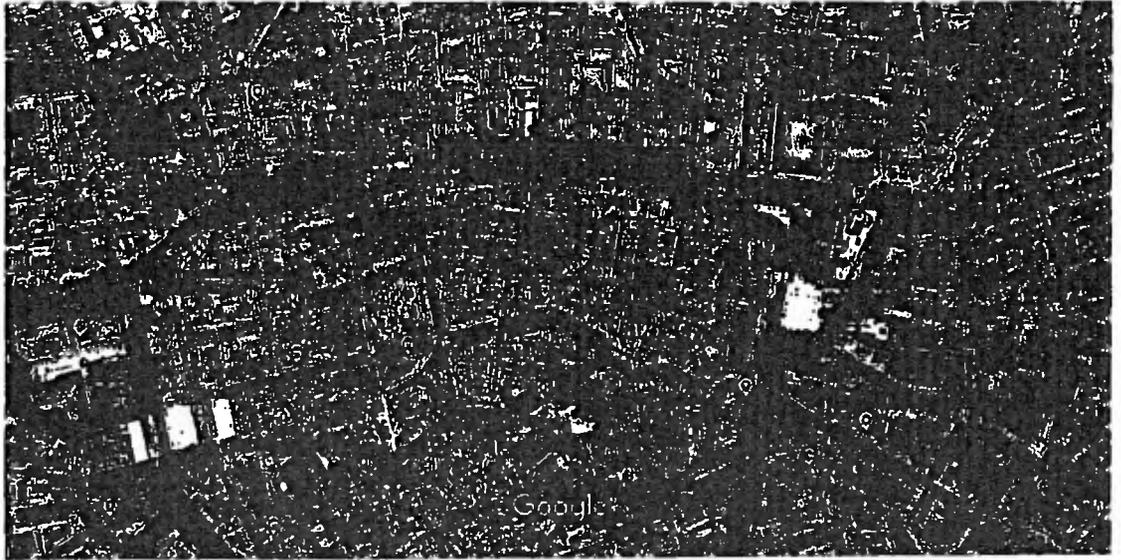
- * Façade crépie.
- * Toiture en tuile.
- * Menuiseries en bois.

Aspect extérieur : Bon.

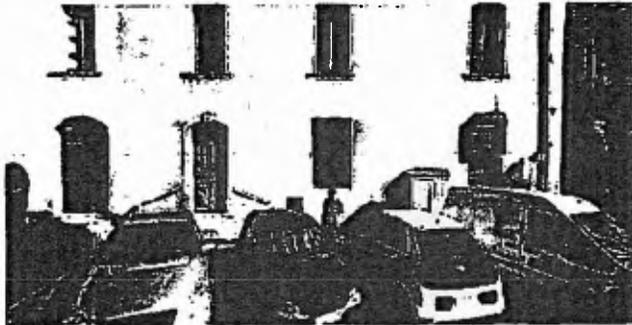
Voir plan de situation en page 16.

Cette description succincte s'affine par les observations de visu à faire sur les illustrations données en page 17 auxquelles il convient de se reporter pour toutes observations utiles.

6 Place du Château



Images ©2019 Google, Données cartographiques ©2019 Google 50 m

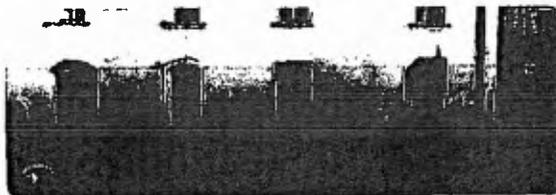


6 Place du Château

30000 Nîmes

R9Q7+Q4 Nîmes

Photos

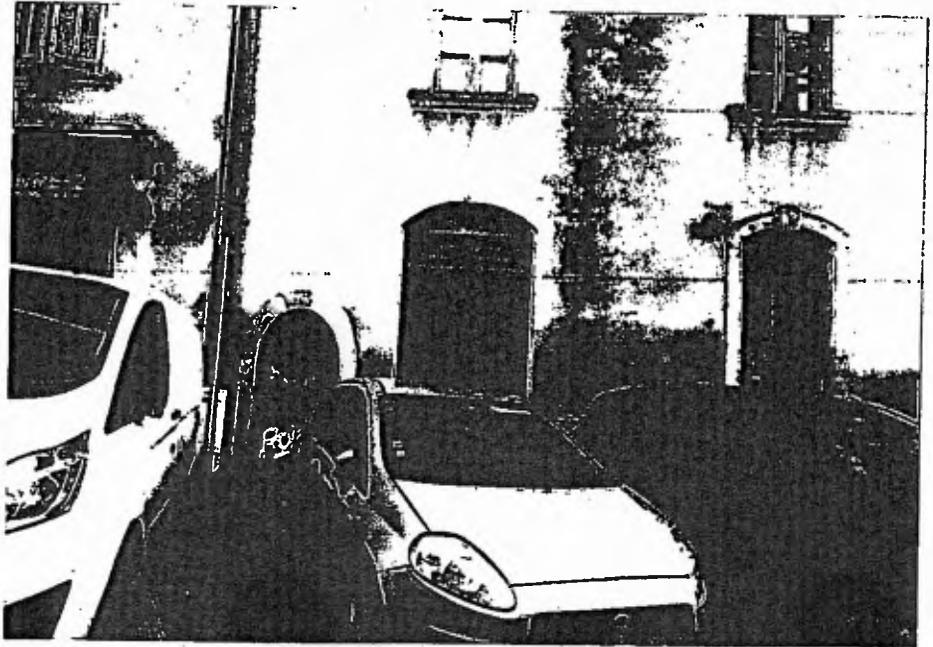


À cet endroit

Melvyn Barros



24



DISPOSITION ET ASPECT INTERIEUR :
(En superficies arrondies)

- Pièce/bureau 1 principale superficie arrondie à 24 m² :
* sol carrelé,
* murs peints.
* plafond en dalle.

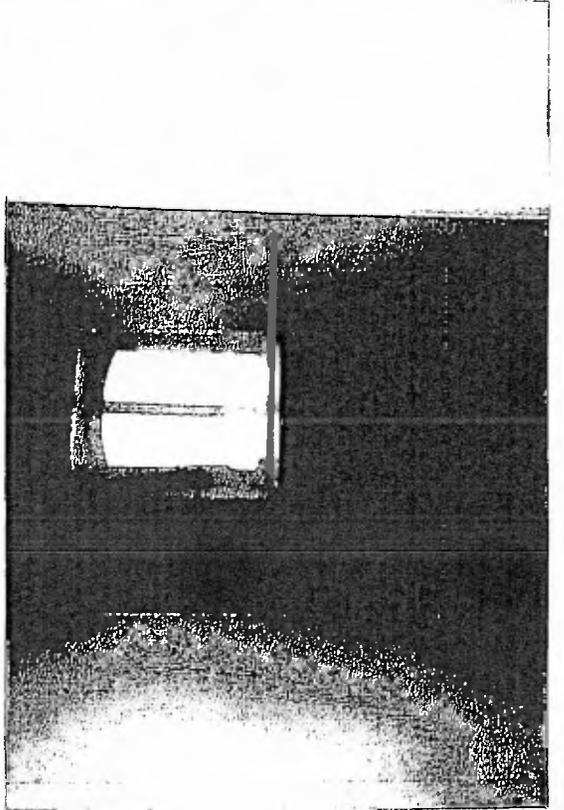
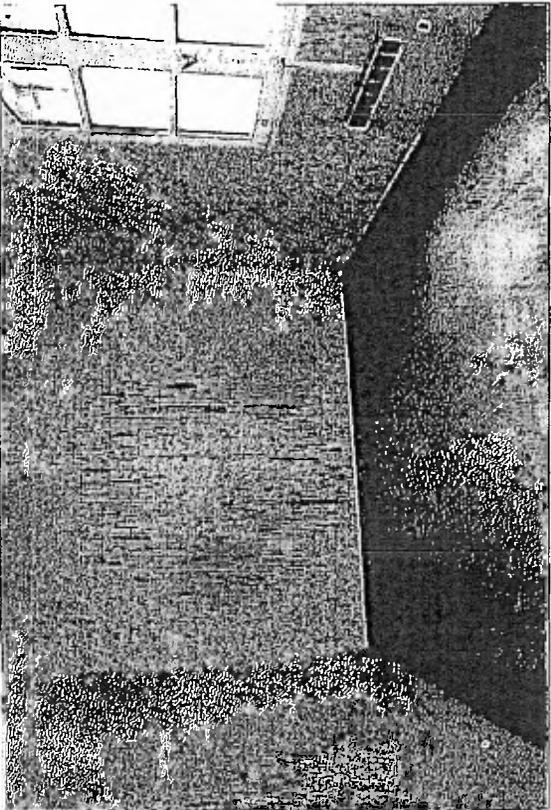
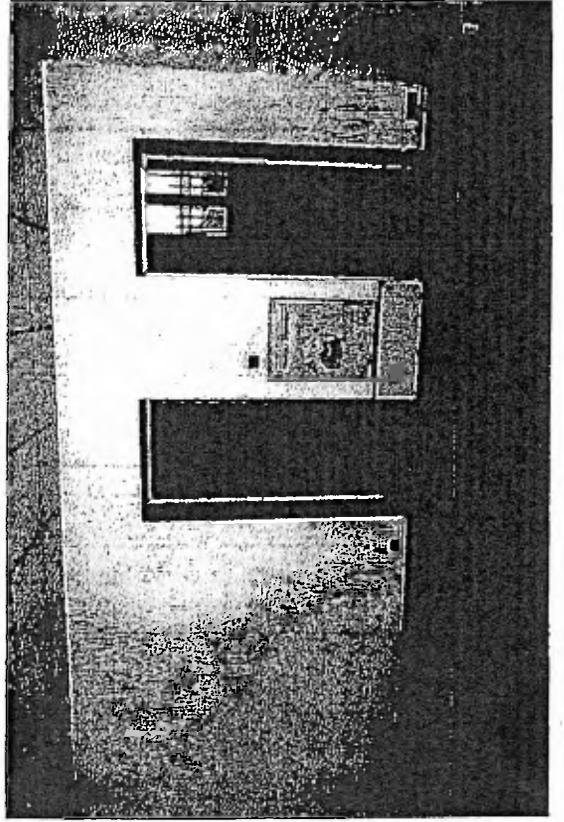
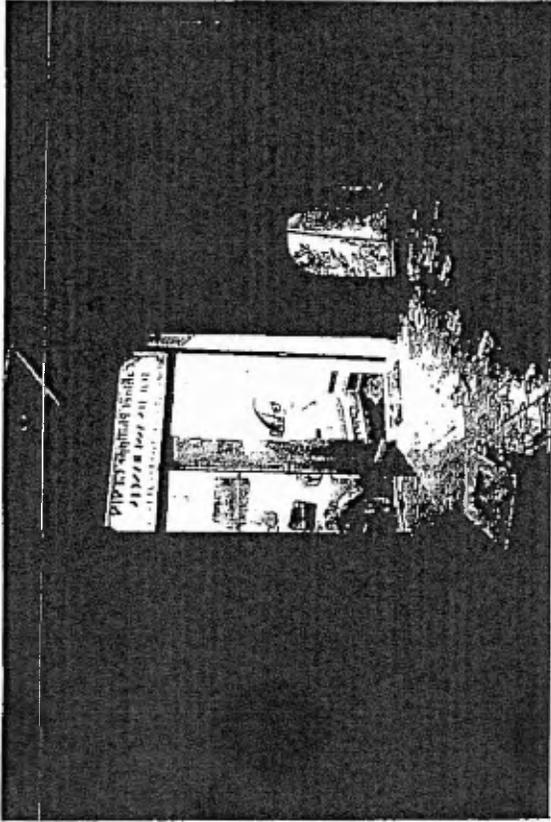
- Pièce/bureau 2 d'une superficie arrondie à 12 m² :
* sol carrelé,
* murs peints,
* plafond peint.

- Pièce/bureau 3 d'une superficie arrondie à 13 m² :
* sol carrelé,
* murs peints,
* plafond peint.

- Toilette d'une superficie arrondie à 1 m² :
* sol carrelé,
* murs tapissés,
* plafond peint.

- pièce à archives d'une superficie arrondie à 7 m² :
* sol carrelé,
* murs tapissés,
* plafond peint.

Aspect intérieur :
Bon hormis la pièce à archives et les toilettes.



EQUIPEMENTS :

* Immeuble relié aux réseaux EDF/GDF, France TELECOM.

*Convecteurs électriques.

CAVES :

Nous n'avons pas pu visiter ces caves.

CONDITIONS JURIDIQUES :

Au jour de notre expertise, cet local est inoccupé.

Il est donc considérée ici comme « libre à la vente ».

EVALUATION DU LOCAL SIS 6 PLACE DU CHATEAU – 30060 NIMES

Pour évaluer ce local, les deux méthodes suivantes qui apparaissent parfaitement adaptées à la nature et la consistance de l'immeuble dont il s'agit seront mises en œuvre, à savoir :

-La méthode dite de la valeur de comparaison/étude du marché
(« MARKET APPROACH »).

-La méthode par le revenu (« INCOME APPROACH »).

PONDERATION DES SURFACES

La « *Charte de l'Expertise Immobilière – 5^{ème} édition* » traite la pondération des surfaces dans les termes suivants :

« *Surfaces pondérées :

Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon (m² de surface hors œuvre pondérée par exemple) en appliquant des coefficients de pondération.

La pondération reste principalement utilisée pour les surfaces des commerces de centre-ville en « pied d'immeuble ». Elle permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zone affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (Surface de vente, réserves...).

La pondération des surfaces commerciales est d'usage commun pour calculer la valeur locative d'une boutique.

*Méthode pour les commerces de centre-ville :

Type de surface retenue : on retient la surface utile brute, ou, si le bail le précise, la surface du plancher.

La surface utile brute est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs...).

Les surfaces couvertes non closes sont retenues.

Les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m peuvent être retenues en fonction de leur importance en adaptant le coefficient de pondération.

Les surfaces d'emprise d'escalier ne sont pas retenues.

Concernant l'affectation des locaux, les coefficients doivent prendre en compte les autorisations contractuelles et administratives, mais pas le choix des locataires. »

La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, édition 2017, fixe les coefficients de pondération pour les boutiques jusqu'à 600 mètres carré utiles comme suit :

	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée :	
Zone d'angle (triangle isocèle de 5 m X 5 m)	1,10 à 1,30
1 ^{ère} zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine	1,00
2 ^{ème} zone de vente de 5 m de profondeur	0,80 à 1,00
3 ^{ème} zone de vente de 10 m de profondeur	0,40 à 0,60
4 ^{ème} zone de vente de 10 m de profondeur	0,25 à 0,35
Annexes diverses (réserves, locaux sociaux et techniques).	0,10 à 0,40

TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER PONDEREES

DESIGNATION	SURFACE PLANCHER	COEFFICIENT	SURFACE PONDEREE
1 ^{ère} zone de vente	36,17 m ²	1,00	36,00
2 ^{ème} zone de vente	13,00 m ²	0,80	10,40
Toilette	1,00 m ²	0,40	0,40
Archives	7,00 m ²	0,40	2,80
	-----		-----
TOTAL :	57,70 m²		49,60
		Arrondi à	50 m²

30

1°) Méthode de la comparaison/étude du marché (*Market Approach*)

Le principe :

Nous n'avons pas pu avoir connaissance de vente d'un immeuble parfaitement comparable tant sur sa nature et sa situation, que sur sa disposition, que sur ses équipements, que sur son état général. Selon le principe incontournable qu'il ne peut être comparé que ce qui est comparable, nous ne pouvons donc utiliser avec précision la méthode de la comparaison.

Néanmoins l'étude du marché immobilier permet de situer la valeur de l'ensemble immobilier considéré par rapport à des synthèses de prix constatés.

« *La Côte Annuelle des Valeurs Vénale Immobilières et Foncières* »
(Janvier 2018) relève pour « *les boutiques* » de la ville de NIMES:

-1^{ère} catégorie : Présentation parfaite, très éclairée, dans un environnement de haute qualité constitué par la façade de la boutique elle-même, par la qualité de présentation générale de l'immeuble, la rue et les immeubles voisins. L'intérieur doit correspondre à un confort parfait. La vitrine doit permettre un éclairage mettant en valeur les diverses présentations. La hauteur sous plafond doit être proportionnelle à la surface de telle sorte que le volume engendré soit agréable à l'œil. Le quartier lui-même doit avoir une situation privilégiée :
Prix au m² de 5.250 €/m².

-2^{ème} catégorie : Comparable à la 1^{ère} catégorie mais moins luxueuse ; de plus, certaines caractéristiques peuvent faire défaut :
Prix au m² de 2.330 €/m².

-3^{ème} catégorie : Boutique de qualité courante, sans « *présentation* ».
Prix au m² de : 1.120 €/m².

EVALUATION

Eu égard des prix constatés sur le marché immobilier local pour ce même type de local commercial, de sa situation sur la place du Château, il y a lieu de fixer la valeur des surfaces pondérées à un prix de 1.120 €/m².
Soit : 50 m² X 1.120 €/m² = 56.000 €.

La valeur du local commercial sis 6 place du Château à NIMES (Gard) à la date du dépôt de notre pré-rapport « *libre à la vente* » obtenue par la méthode dite de comparaison/étude du marché (« *Market Approach* ») se situe à hauteur de 56.000 €. (Constituant haut de fourchette).

34

2°) METHODE PAR LE REVENU (« INCOME APPROACH »).

Le loyer est la rente du capital.

D'où l'on peut dire qu'un «*Capital*», en l'espèce un immeuble construit, engendre une rente qui est un loyer qui le représente en valeur.

Dans le cas qui nous intéresse et selon ce principe il apparaît que si l'on connaît les loyers qui sont rapportés par un immeuble bâti on peut déterminer la valeur de cet immeuble considéré dès lors comme un capital rapportant une rente.

LES TAUX :

On admet actuellement en règle générale que le taux de rente normal à retenir varie de 8 % à 12 % en matière commerciales selon qu'il s'agisse de baux avec des clauses apportant des moins-values sur la valeur locative.

APPLICATION :

Au jour de notre expertise, ce local pourrait se louer 400 €/net/mois ou 4.800 €/net/an.

Les taux de capitalisations retenus pour ce type de commerce se situe autour de 10 %, soit :

$$4.800 \text{ €/an} \times 100 / 10 = 48.000 \text{ €}$$

La valeur du local commercial sis 6 place du Château - NIMES (Gard) à la date du dépôt de notre pré-rapport «*libre à la vente* » obtenue par la méthode par le revenu («*INCOME APPROACH* ») se situe à hauteur de 48.000 €.

(Constituant haut de fourchette).

EN CONSEQUENCE DE TOUT CE QUI PRECEDE :

Compte tenu des résultats obtenus par les méthodes étudiées, on peut en déduire que la valeur du local sis 6 place du château - 30000 NIMES, «*libre à la vente* », s'inscrit dans une fourchette de 48.000 € à 56.000 € avec une dominante à 52.000 €.

Valeur moyenne que nous proposons de retenir dans le cadre de cette instance, sachant qu'en cas de vente amiable, une variation de 10 % reste possible en fonction des conditions de la vente.

32

Local commercial 12 rue Régale – 30000 NIMES

Description succincte de cet immeuble

SITUATION :

Au cœur de la ville de NIMES, dans une rue commerçante et très passante, à proximité de l'Esplanade et du parking souterrain.

REFERENCES CADASTRALES :

Commune de NIMES (Gard) - Section EY n°653 - Superficie totale du sol/terrain : d'environ 237 m².

ASPECT EXTERIEUR :

La SCI RENSTORE VIII possède 29 parts de la SCI DOREE CHAPITRE qui est propriétaire du local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 étages. (Façade crépie, toiture en tuile, menuiseries en bois.)

DISPOSITION ET ASPECT INTERIEURS :

Le serrurier n'ayant pas pu ouvrir le volet roulant qui était bloqué, nous n'avons donc pas pu visiter le local qui a une superficie d'environ 8 m².

Il s'agit du lot n°3 pour lequel le règlement de copropriété indique :

« Une petit local commercial au rez-de-chaussée, à droite en regardant la façade, ayant un accès direct sur la rue, d'une superficie de 8 m². Avec les 13/1000° du sol et des parties communes générales. »

EQUIPEMENTS :

* Immeuble relié aux réseaux EDF/GDF, France TELECOM.

CONDITIONS JURIDIQUES :

Au jour de notre expertise, cet local est inoccupé.
Il est donc considérée ici comme « libre à la vente ».

Aspect extérieur : Bon.

Voir plan de situation en page 25.

Cette description succincte s'affine par les observations de visu à faire sur les illustrations données en page 26 auxquelles il convient de se reporter pour toutes observations utiles.

Google Maps 12 Rue Régale



Images ©2019 Google, Données cartographiques ©2019 Google 50 m



12 Rue Régale
30000 Nîmes

Photos

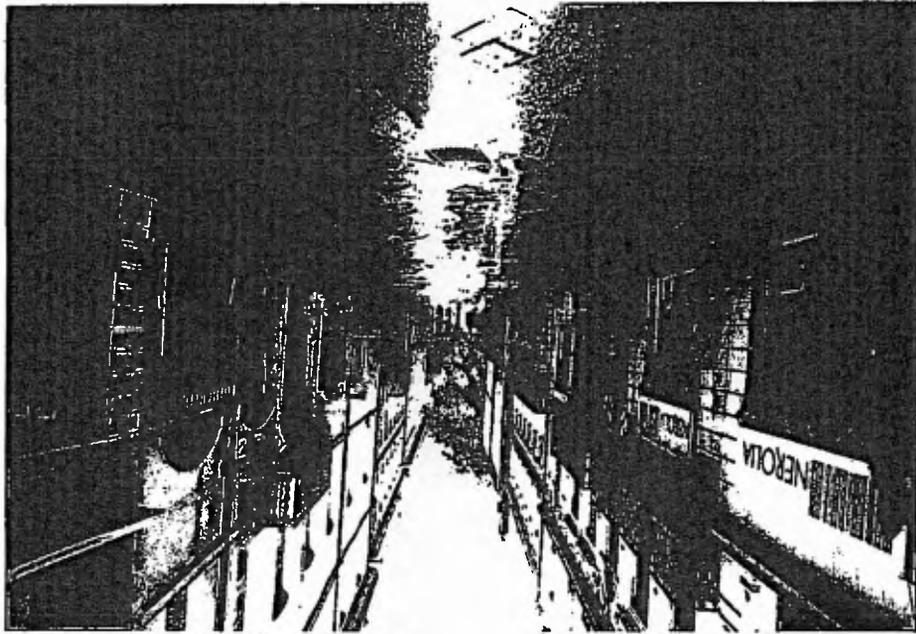


À cet endroit

Boutique de l'Esplanade
5.0 ★★★★★
Magasin de maroquinerie · 12 Rue Régale



34



EVALUATION DU LOCAL SIS 12 RUE REGALE - 30000 NIMES

Pour évaluer ce local, les deux méthodes suivantes qui apparaissent parfaitement adaptées à la nature et la consistance de l'immeuble dont il s'agit seront mises en œuvre, à savoir :

-La méthode dite de la valeur de comparaison/étude du marché
(« *MARKET APPROACH* »).

-La méthode par le revenu (« *INCOME APPROACH* »).

PONDERATION DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER PONDEREES

<u>DESIGNATION</u>	<u>SURFACE PLANCHER</u>	<u>COEFFICIENT</u>	<u>SURFACE PONDEREE</u>
Zone de vente	8 m ²	1,00	8,00
	-----		-----
TOTAL :	8 m ²		8,00
		Arrondi à	8 m ²

1°) Méthode de la comparaison/étude du marché (*Market Approach*)

Le principe :

Nous n'avons pas pu avoir connaissance de vente d'un immeuble parfaitement comparable tant sur sa nature et sa situation, que sur sa disposition, que sur ses équipements, que sur son état général. Selon le principe incontournable qu'il ne peut être comparé que ce qui est comparable, nous ne pouvons donc utiliser avec précision la méthode de la comparaison.

Néanmoins l'étude du marché immobilier permet de situer la valeur de l'ensemble immobilier considéré par rapport à des synthèses de prix constatés.

« *La Côte Annuelle des Valeurs Vénales Immobilières et Foncières* »
(Janvier 2018) relève pour « *les boutiques* » de la ville de NIMES:

-1^{ère} catégorie : Présentation parfaite, très éclairée, dans un environnement de haute qualité constitué par la façade de la boutique elle-même, par la qualité de présentation générale de l'immeuble, la rue et les immeubles voisins. L'intérieur doit correspondre à un confort parfait. La vitrine doit permettre un éclairage mettant en valeur les diverses présentations. La hauteur sous plafond doit être proportionnelle à la surface de telle sorte que le volume engendré soit agréable à l'œil. Le quartier lui-même doit avoir une situation privilégiée :

Prix au m² de 5.250 €/m².

-2^{ème} catégorie : Comparable à la 1^{ère} catégorie mais moins luxueuse ; de plus, certaines caractéristiques peuvent faire défaut :

Prix au m² de 2.330 €/m².

-3^{ème} catégorie : Boutique de qualité courante, sans « *présentation* ».

Prix au m² de : 1.120 €/m².

EVALUATION

Eu égard des prix constatés sur le marché immobilier local pour ce même type de local commercial, de sa situation 12 Rue Régale, il y a lieu de fixer la valeur des surfaces pondérées à un prix au m² de 3.000 €/m².

Soit : 8 m² X 3.000 €/m² = 24.000 €.

La valeur du local commercial sis 12 Rue Régale - NIMES (Gard) à la date du dépôt de notre pré-rapport « *libre à la vente* » obtenue par la méthode dite de comparaison/étude du marché (« *Market Approach* ») est à hauteur de 24.000 €. (Constituant haut de fourchette).

37

2°) METHODE PAR LE REVENU (« INCOME APPROACH »).

Le loyer est la rente du capital.

D'où l'on peut dire qu'un «*Capital*», en l'espèce un immeuble construit, engendre une rente qui est un loyer qui le représente en valeur.

Dans le cas qui nous intéresse et selon ce principe il apparaît que si l'on connaît les loyers qui sont rapportés par un immeuble bâti on peut déterminer la valeur de cet immeuble considéré dès lors comme un capital rapportant une rente.

LES TAUX :

On admet actuellement en règle générale que le taux de rente normal à retenir varie de 8 % à 12 % en matière commerciales selon qu'il s'agisse de baux avec des clauses apportant des moins-values sur la valeur locative.

APPLICATION :

Au jour de notre expertise, ce local pourrait se louer 150 €/net/mois ou 1.800 €/net/an.

Les taux de capitalisations retenus pour ce type de commerce se situe autour de 10 %, soit :

$$1.800 \text{ €/an} \times 100 / 10 = 18.000 \text{ €}$$

La valeur du local commercial sis 12 Rue Régale - NIMES (Gard) à la date du dépôt de notre pré-rapport «*libre à la vente* » obtenue par la méthode par le revenu («*INCOME APPROACH* ») se situe à hauteur de 18.000 €.

(Constituant haut de fourchette).

Compte tenu des résultats obtenus par les méthodes étudiées, on peut en déduire que la valeur du local sis 12 Rue Régale - 30000 NIMES, «*libre à la vente* », s'inscrit dans une fourchette de 18.000 € à 24.000 € avec une dominante à 20.000 €.

Valeur moyenne que nous proposons de retenir dans le cadre de cette instance, sachant qu'en cas de vente amiable, une variation de 10 % reste possible en fonction des conditions de la vente.

38

**EVALUATION DES 29 PARTS SOCIALES SUR LES 38 QUE
COMPOSENT LE CAPITAL SOCIAL DE LA SCI DOREE CHAPITRE :**

Nous n'avons pas eu connaissance et communication des documents comptables
qui sont indispensables pour évaluer les parts sociales des SCI.

En conséquence nous n'avons pas pu évaluer les parts de la SCI DOREE
CHAPITRE.

En foi de quoi nous clôturons notre rapport que nous déposons en double
exemplaire au greffe du Tribunal de Grande Instance de NIMES.

Copie est adressée par nos soins aux avocats des parties sous visés.

Rapport clos en notre Cabinet de VILLENEUVE LEZ AVIGNON
Le 30 Janvier 2019

B. Fournier

ANNEXES

***Pièces communiquées par l'Etude BALINCOURT le 13 Avril 2018 :**

-Rapport de Mr Jacques GAUDIBERT,

***Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire et Assemblée Générale
Extraordinaire du 25 Juillet 2002.**

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

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

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 27/05/2020
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

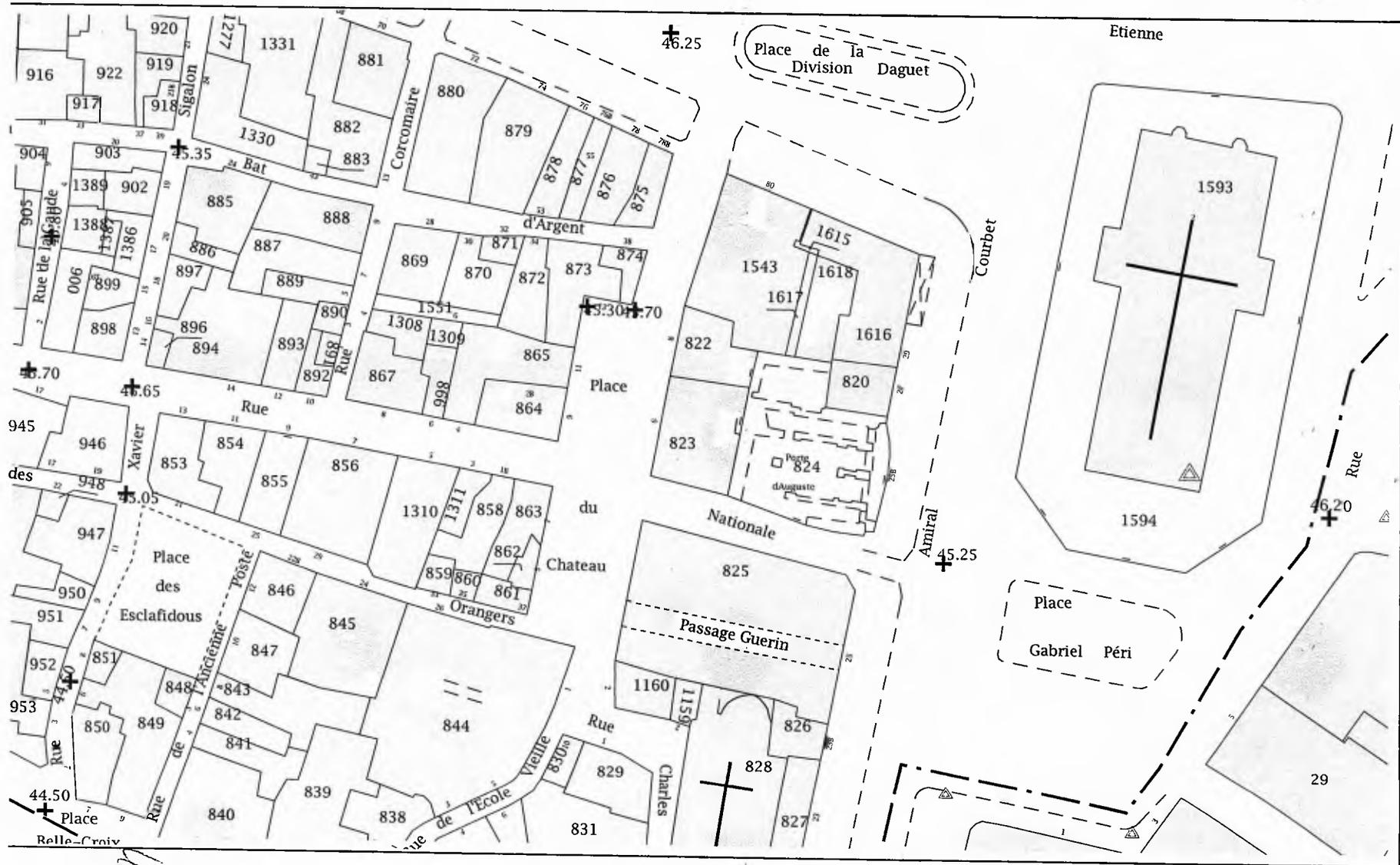
SF2001906922

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 030		Commune : 189		NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
DO	0823			6 PL DU CHATEAU	0ha03a05ca					
DO	0823	001	2	65/ 1000						
DO	0823	001	3	4/ 1000						
DO	0823	001	4	1/ 1000						
DO	0823	001	14	7/ 1000						
DO	0823	001	15	4/ 1000						
DO	0823	001	16	5/ 1000						
DO	0823	001	17	2/ 1000						
DO	0823	001	18	9/ 1000						
DO	0823	001	19	7/ 1000						
DO	0823	001	20	1/ 1000						
DO	0823	001	21	3/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

62



Place de la Division Daguet

Etienné

Courbet

Amiral

Place Gabriel Péri

29

46.25

45.35

46.70

45.65

45.05

44.50

46.20

Place Belle-Croix

Handwritten mark



**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 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf

à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

48

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.

69

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 devant 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 essentielles 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.

51

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 : **Cluses 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.

52

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **40 000 €** 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 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de Nîmes 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 _____

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

53