



rd avocats
à associé

DOSS.200169

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

LOT 1 – COMMUNE DE MAURESSARGUES (30350), cadastrés :

A)

N°	Lieudit	Contenance
A 103	Le Ram et Courme	0ha 16a 25ca
A 104	Le Ram et Courme	0ha 43a 20ca
A 162	Coquestat et Courme	0ha 33a 76ca
A 164 (partie)	Coquestat et Courme	0ha 71a 68ca
A 181	Coquestat et Courme	0ha 64a 62ca
A 183	Coquestat et Courme	0ha 28a 52ca
A 529	Gramenas	0ha 06a 90ca
B 114	La Bousigue et les Esplech	0ha 18a 90ca
B 148 (partie)	La Bousigue et les Esplech	0ha 51a 83ca
B 150	La Bousigue et les Esplech	0ha 15a 27ca
B 153	La Bousigue et les Esplech	0ha 23a 14ca
B 170	La Bousigue et les Esplech	0ha 26a 86ca
B 171	La Bousigue et les Esplech	0ha 19a 00ca
B 539	La Bousigue et les Esplech	0ha 96a 66ca

Lesdits bien consistent en des **cépages de vignes** comprenant :

- Cinsault : 20%
- Grenache : 30%
- Cabernet : 50%

B)

N°	Lieudit	Contenance
A 164 (partie)	Coquestat et Courme	0ha 71a 68ca
A 166	Coquestat et Courme	0ha 38a 42ca
B 148 (partie)	La Bousigue et les Esplech	0ha 51a 83ca

Lesdits bien consistent en des **terres labourables**.

C)

N°	Lieudit	Contenance
A 531 (partie)	Gramenas	0ha 04a 53ca

Lesdits bien consistent en une parcelle en **oliviers**.

D)

N°	Lieudit	Contenance
A 165	Coquestat et Courme	0ha 15a 32ca
A 182	Coquestat et Courme	0ha 06a 15ca
A 255	Le Pouzerans	0ha 14a 44ca
A 259	Le Pouzerans	0ha 37a 93ca
B 102	Combrissane	0ha 05a 84ca
B 113	La Bousigue et les Esplech	0ha 07a 62ca
B 128	La Bousigue et les Esplech	0ha 03a 30ca
B 147	La Bousigue et les Esplech	0ha 07a 30ca
B 152	La Bousigue et les Esplech	0ha 12a 24ca

B 200	Les Clauses	0ha 36a 94ca
B 204	Les Clauses	0ha 13a 80ca
B 360	Coudoumesse Couguiolet	et 0ha 16a 80ca
B 362	Puech Parat	0ha 42a 40ca
B 410	Les Bouscasses	0ha 48a 15ca
B 429	La Grand Combe Secouti	et 0ha 44a 81ca

Lesdits bien consistent en une parcelle en **landes et bois-taillis**.

LOT 2 COMMUNE DE MONTAGNAC (30350), cadastrés :

N°	Lieudit	Contenance
A 122	Varempie	1ha 32a 97ca
A 123	Varempie	0ha 24a 93ca

Lesdits bien consistent en des **cépages de vignes** en pieds d'Aramon et de Carignan, à l'abandon depuis 2010.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

LA SELARL SBCMJ, représenté par Maître Bruno CAMBON, Mandataire Judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson – 30103 ALES, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de

Fonctions auxquelles il a été nommé suivant une ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 21 décembre 2020 en remplacement de Maître Marc ANDRE, lui-même ayant été désigné suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ALES en date du 19 juillet 2018

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

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

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 19 novembre 2020
- ❖ Certificat de non appel en date du 7 janvier 2021.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NÎMES – 3^{ème} Bureau, le **28 janvier 2021, Volume 2021 S n°6 concernant les biens sis à MAURESSARGUES**, et publiée au service de la publicité foncière de NÎMES – 1^{er} Bureau le **28 janvier 2021, Volume 2021 S n°6 concernant les biens sis à MONTAGNAC**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

RG n° 19/852

Climate n° 70/2020

ORDONNANCENous, **Sandra POLET**

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Roland, Jean Louis MOURIC,

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 Marc ANDRE, mandataire liquidateur de Monsieur

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

Les biens immobiliers ci-après désignés :

① Commune de MAURESSARGUES (30350), cadastrés :

A)

N°	Lieu dit	Contenance
A 103	Le Ram et Courme	0ha 16a 25ca
A 104	Le Ram et Courme	0ha 43a 20ca
A 162	Coquestat et Courme	0ha 33a 76ca
A 164 (partie)	Coquestat et Courme	0ha 71a 68ca
A 181	Coquestat et Courme	0ha 64a 62ca
A 183	Coquestat et Courme	0ha 28a 52ca
A 529	Gramenas	0ha 06a 90ca
B 114	La Bousigue et les Esplech	0ha 18a 90ca

B 148 (partie)	La Bousique et les Esplech	0ha 51a 83ca
B 150	La Bousique et les Esplech	0ha 15a 27ca
B 153	La Bousique et les Esplech	0ha 23a 14ca
B 170	La Bousique et les Esplech	0ha 26a 86ca
B 171	La Bousique et les Esplech	0ha 19a 00ca
B 539	La Bousique et les Esplech	0ha 96a 66ca

Lesdits bien consistent en des cépages de vignes comprenant :

- Cinsault : 20%
- Grenache : 30%
- Cabernet : 50%

B)

N°	Lieudit	Contenance
A 164 (partie)	Coquestat et Courme	0ha 71a 68ca
A 166	Coquestat et Courme	0ha 38a 42ca
B 148 (partie)	La Bousique et les Esplech	0ha 51a 83ca

Lesdits bien consistent en des terres labourables.

C)

N°	Lieudit	Contenance
A 531 (partie)	Gramenas	0ha 04a 53ca

Lesdits bien consistent en une parcelle en oliviers.

D)

N°	Lieudit	Contenance
A 165	Coquestat et Courme	0ha 15a 32ca
A 182	Coquestat et Courme	0ha 06a 15ca
A 255	Le Pouzerans	0ha 14a 44ca

A 259	Le Pouzerans	0ha 37a 93ca
B 102	Combrissone	0ha 05a 84ca
B 113	La Bousique et les Esplech	0ha 07a 62ca
B 128	La Bousique et les Esplech	0ha 03a 30ca
B 147	La Bousique et les Esplech	0ha 07a 30ca
B 152	La Bousique et les Esplech	0ha 12a 24ca
B 200	Les Clauses	0ha 36a 94ca
B 204	Les Clauses	0ha 13a 80ca
B 360	Coudoumesse Cougulolet	et 0ha 16a 80ca
B 362	Puech Parat	0ha 42a 40ca
B 410	Les Bouscasses	0ha 48a 15ca
B 429	La Grand Combe et Secouff	0ha 44a 61ca

Lesdits bien consistent en une parcelle en landes et bois-taillis.

□

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les immeubles désignés appartiennent à Monsieur
pour en avoir fait l'acquisition ;

☞ S'agissant des parcelles cadastrées A 103 et A 104 :

suivant acte d'échange reçu par Maître MATIET le 29/04/2008, publié au Service
de la publicité foncière de NIMES, 3^e bureau, le 11/06/2008 volume 2008 P N°
2711

☞ S'agissant des parcelles cadastrées A 162, A 164, A 529, A 166, A 531, A
165, A 255, A 259, B 102, B 128, B 200, B 204, B 360, B 362, B 410 et B 429 :

suivant ;

1^o) attestation après décès du 24/02/1995 par-devant Maître CLAEYS-
INSINGRINI, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3^e bureau, les
26/04/1995 et 06/06/1995 volume 1995 P N° 1808 & attestation rectificative
publiée le 06/06/1995 volume 1995 P N° 2321

2°) donation-partage du 29/05/1995 par-devant Maître CLAEYS-INSINGRINI, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 31/07/1995 volume 1995 P N° 3112

Étant précisé que :

- ▶ la parcelle cadastrée A 529 est issue de la division de la parcelle A 525 (vente avec division du 25/07/2006 publiée le 07/09/2006 volume 2006 P N° 4546), A 525 étant elle-même issue de la division de A 234 (vente avec division du 17/05/2005 publiée le 21/06/2005 volume 2005 P N° 2957)
- ▶ la parcelle cadastrée A 531 est issue de la division de la parcelle A 233 (vente avec division du 25/07/2006 publiée le 07/09/2006 volume 2006 P N° 4546)
- ↳ S'agissant des parcelles cadastrées B 114, B 148, B 150, B 153, B 170, B 539, B 113, B 147, B 152 :

suivant acte de donation du 03/05/1989 par-devant Maître LARRICQ, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 04/07/1989 volume 4975 N° 31

étant précisé que la parcelle cadastrée B 539 est issue de la division de la parcelle B 115 (vente avec division du 22/12/2008 publiée le 04/02/2009 volume 2009 P N° 495

- ↳ S'agissant de la parcelle cadastrée B 171 :

suivant acte d'échange reçu par Maître LARRICQ le 06/03/1990, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 30/03/1990 volume 1990 P N° 1278

- ↳ S'agissant des parcelles cadastrées A 181, A 182 et A 183 :

suivant acte de vente reçu par Maître PERALDI le 12/09/1990, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 25/10/1990 volume 1990 P N° 4093

④ Commune de MONTAGNAC (30350) cadastrés :

N°	Lieudit	Contenance
A 122	Varempie	1ha 32a 97ca
A 123	Varempie	0ha 24a 93ca

Lesdits bien consistent en des cépages de vignes en pieds d'Aramon et de Carignan, à l'abandon depuis 2010.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les immeubles désignés appartiennent à Monsieur pour en avoir fait l'acquisition suivant

1°) attestation après décès du 24/02/1995 par-devant Maître CLAEYS-INSINGRINI, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 03/05/1995 volume 1995 P N° 4259

2°) acte de donation partage du 29/05/1995 reçu par Maître CLAEYS-INSINGRINI, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 15/11/1995 volume 1995 P N° 11029

EN DEUX LOTS :

▶ **LOT 1 : Immeubles sis à MAURESSARGUES**

SUR LA MISE A PRIX DE 40 000, 00 €

avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

▶ **LOT 2 : Immeubles sis à MONTAGNAC**

SUR LA MISE A PRIX DE 6 000, 00 €

avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

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

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

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

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal judiciaire d'ALÈS à :

Maître Marc ANDRE

Monsieur

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

• **MSA DU LANGUEDOC,**

- ▶ en son inscription d'hypothèque légale publiée le 11/07/2012 volume 2012 V N° 2995 au Service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau

Domicile élu : MSA DU LANGUEDOC, 10 Cité des Carnes. 48000 Mende

• **DDFIP DU GARD,**

- ▶ en son inscription d'hypothèque légale publiée 16/01/2012 volume 2012 V N° 95 au Service de la publicité foncière de NIMES 3^e bureau

Domicile élu : DDFIP DU GARD, 22 Avenue Carnot, 30000 Nîmes

Fait à ALES

Le 19 novembre 2020



Capt. certifiée
conforme
Le Greffier

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Bernard LAMOUREUX, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 24 septembre 2015 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

POUR MAURESSARGUES

Lesdits biens appartiennent à Monsieur
fait l'acquisition :

pour en avoir

↳ S'agissant des parcelles cadastrées A 103 et A 104 :

suivant acte d'échange reçu par Maître MATET le 29/04/2008, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 11/06/2008 volume 2008 P.N° 2711

↳ S'agissant des parcelles cadastrées A 162, A 164, A 529, A 166, A 531, A 165, A 255, A 259, B 102, B 128, B 200, B 204, B 360, B 362, B 410 et B 429 :

suivant ;

1°) attestation après décès du 24/02/1995 par-devant Maître CLAEYS-INSINGRINI, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, les 26/04/1995 et 06/06/1995 volume 1995 P N° 1808 & attestation rectificative publiée le 06/06/1995 volume 1995 P N° 2321

2°) donation-partage du 29/05/1995 par-devant Maître CLAEYS-INSINGRINI, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 31/07/1995 volume 1995 P N° 3112

Étant précisé que ;

▶ la parcelle cadastrée A 529 est issue de la division de la parcelle A 525 (vente avec division du 25/07/2006 publiée le 07/09/2006 volume 2006 P N° 4546), A 525 étant elle-même issue de la division de A 234 (vente avec division du 17/05/2005 publiée le 21/06/2005 volume 2005 P N° 2957)

▶ la parcelle cadastrée A 531 est issue de la division de la parcelle A 233 (vente avec division du 25/07/2006 publiée le 07/09/2006 volume 2006 P N° 4546)

↳ S'agissant des parcelles cadastrées B 114, B 148, B 150, B 153, B 170, B 539, B 113, B 147, B 152 :

suivant acte de donation du 03/05/1989 par-devant Maître LARRICQ,
publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le
04/07/1989 volume 4975 N° 31

*étant précisé que la parcelle cadastrée B 539 est issue de la division de la
parcelle B 115 (vente avec division du 22/12/2008 publiée le 04/02/2009
volume 2009 P N° 495*

☞ **S'agissant de la parcelle cadastrée B 171 :**

suivant acte d'échange reçu par Maître LARRICQ le 06/03/1990, publié au
Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 30/03/1990 volume
1990 P N° 1278

☞ **S'agissant des parcelles cadastrées A 181, A 182 et A 183 :**

suivant acte de vente reçu par Maître PERALDI le 12/09/1990, publié au
Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 25/10/1990 volume
1990 P N° 4093

POUR MONTAGNAC

Les immeubles désignés appartiennent à Monsieur
pour en avoir fait l'acquisition suivant

1°) attestation après décès du 24/02/1995 par-devant Maître CLAEYS-
INSINGRINI, publiée au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau,
le 03/05/1995 volume 1995 P N° 4259

2°) acte de donation partage du 29/05/1995 reçu par Maître CLAEYS-
INSINGRINI, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau,
le 15/11/1995 volume 1995 P N° 11029

SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

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

Bernard LAMOUREUX

ALES le 24 septembre 2015

**Expert près la Cour d'Appel de NIMES
et les Tribunaux**

**17 rue Saint-Vincent
30 100 ALES**

Tél. 04 66 52 64 77

Fax 04 66 52 47 50

Sur rendez-vous

CERTIFICAT D'EXPERTISE

LIQUIDATION JUDICIAIRE de :

Evaluation de biens immobiliers sis à :

MAURESSARGUES (30350)

et

MONTAGNAC (30350)

14

SOMMAIRE

EXPOSE

DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

EXPERTISE

I. Les biens situés sur la commune de MAURESSARGUES

1 / SITUATION

2 / DESCRIPTION

3 / EVALUATION

II. Les biens situés sur la commune de MONTAGNAC

1 / SITUATION

2 / DESCRIPTION

3 / EVALUATION

CONCLUSION

ANNEXES

EXPOSE

Nous soussigné, **Bernard LAMOUREUX**, Maître es sciences de gestion et administration des entreprises, Expert près la Cour d'Appel de NIMES et les Tribunaux, demeurant à ALES, 17 rue Saint-Vincent,

avons accepté, à la demande de **Madame Virginie MAGGIO, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Monsieur** d'évaluer des biens immobiliers, situés sur les communes de MAURESSARGUES et de MONTAGNAC (30350).

DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

Après nous être faits communiquer tous documents jugés utiles à l'accomplissement de notre mission, nous nous sommes rendus, sur les lieux de l'expertise, Commune de MAURESSARGUES (30350), Chemin du Château d'eau et Commune de MONTAGNAC, le jeudi 30 juillet 2015 à 11h00.

Après avoir visité les biens immobiliers en compagnie de Monsieur

Nous soussigné : **Bernard LAMOUREUX**

Expert immobilier et commercial

Avons l'honneur de présenter le certificat suivant :

EXPERTISE

1 / SITUATION

Les biens à évaluer sont situés sur les communes de MAURESSARGUES et MONTAGNAC (30350).

LES BIENS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE MAURESSARGUES

Il s'agit d'une maison d'habitation, de vignes, d'une parcelle en oliviers, de terres labourables et de parcelles en bois/taillis et landes.

L'ensemble est cadastré :

COMMUNE DE MAURESSARGUES

SECTION A n°103, 104, 162, 164, 165, 166, 181, 182, 183, 255, 259, 529, 531

B n°52, 102, 113, 114, 128, 147, 148, 150, 152, 153, 170, 171, 200, 204, 360, 362, 410, 429, 539

Pour une contenance de 8 hectares, 99 ares et 30 centiares

LES TERRES AGRICOLES

Elles sont en vignes, terres labourables, parcelle en oliviers et parcelle en bois/taillis et landes.

LES VIGNES

Il s'agit des parcelles :

A103	1 625 m ²
A104	4 320 m ²
A162	2 920 m ²
A164 (partie)	2 050 m ²
A181	6 462 m ²
A183	2 852 m ²
A529	690 m ²
B114	1 890 m ²
B148 (partie)	3 200 m ²
B150	1 527 m ²
B153	2 314 m ²
B170	2 686 m ²
B171	1 900 m ²
B539	9 666 m ²

Soit une surface totale de 4 hectares, 41 ares et 02 centiares.

Les cépages de ces vignes sont :

- En cinsault pour environ 20%
- En grenache pour environ 30%
- En cabernet pour environ 50%

Les pieds de type grenache ont environ 26 ans, les pieds de cabernet ont environ 25 ans et les pieds de cinsault environ 23 ans.

Compte tenu que ces vignes ont été très peu entretenues et pas traitées, nous retiendrons une valeur moyenne de 8 000 € l'hectare.

La valeur des vignes situées sur la commune de Mauressargues s'établit donc comme suit :

$$4.4102 \times 8\,000 =$$

35 282 €

LES TERRES LABOURABLES

Il s'agit des parcelles suivantes :

A164 (partie)	4 072 m ²
A166	3 842 m ²
B148 (partie)	1 983 m ²

Soit une contenance totale de 98 ares et 97 centiares.

Retenant une valeur moyenne pour ces terres peu entretenues de 2 000 € l'hectare, la valeur de ces parcelles s'établit comme suit :

$$0.9897 \times 2\,000 =$$

1 979 €

LA PARCELLE EN OLIVIERS

Il s'agit de la parcelle cadastrée A 531 d'une contenance de 4 ares et 53 centiares.

S'agissant d'une parcelle pas entretenue, nous retiendrons la valeur de 10 000 € l'hectare, la valeur de cette parcelle s'établit donc comme suit :

$$10\,000 \times 0.0453 =$$

453 €

20

LES PARCELLES EN BOIS/TAILLIS ET LANDES

L'ensemble de ces parcelles a une contenance de 3 hectares, 33 ares et 06 centiares.

Retenant ici une valeur moyenne de 1 500 € l'hectare, la valeur de ce tènement s'établit comme suit :

$$3.3306 \times 1\,500 =$$

4 996 €

Soit pour l'ensemble des terres :

$$35\,282 + 1\,979 + 453 + 4\,996 =$$

42 710 €

LES BIENS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE MONTAGNAC

Il s'agit des parcelles suivantes en vignes :

A122	13 297 m ²
A123	2 493 m ²

Soit une contenance totale de 1 hectare, 57 ares et 80 centiares.

Ces vignes sont en pieds d'Aramon et de Carignan.

Elles sont à l'abandon total depuis 2010.

Retenant donc une valeur moyenne de 4 000 € l'hectare, la valeur de ces parcelles s'établit comme suit :

1.5780 x 4 000 =

6 312 €

La valeur de l'ensemble est donc de :

- Commune de Mauressargues :

- propriété bâtie : 160 210 €

- terres agricoles : 42 710 €

- Commune de Montagnac :

- terres agricoles : 6 312 €

Soit :

209 232 €

Somme arrondie à :

209 000 €

La méthode par comparaison (market approach)

Il s'agit de se rapprocher de la valeur vénale de biens comparables.

La valeur vénale des immeubles doit être déterminée par des comparaisons avec des cessions en nombre suffisant de biens intrinsèquement similaires. Cela suppose un marché immobilier actif et varié permettant de disposer d'un choix important d'éléments de comparaison.

Cette méthode repose, en effet, essentiellement sur l'observation et sur l'analyse du marché, donc, sur un dépouillement systématique des mutations réalisées à une époque et dans un secteur donné.

Compte tenu de la spécificité de cette propriété, nous ne pouvons retenir cette méthode.

CONCLUSION

Nos recherches et travaux nous autorisent à conclure comme suit :

Après avoir visité et décrit les biens situés sur les communes de MAURESSARGUES et MONTAGNAC, nous les avons évalués à la somme arrondie de :

209 000 €

Le présent rapport d'estimation est établi à la suite de nos visites et nos recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique des valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion. Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par les usages de la profession et de la « Charte de l'expertise immobilière ».

- Toutefois, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés des bâtiments au moment de notre visite, en l'absence de production des diagnostics immobiliers obligatoires : amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels et technologiques ERNT, Diagnostic de performance énergétique DPE, Etat de l'installation intérieure du gaz.

Pour les surfaces, en l'absence de documents précis établis par un géomètre, nos relevés de surface seront à retenir avec nos variations possibles de + ou - 5%.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens, ni de contrôle de leur qualification au regard des règles territoriales ou vis-à-vis des tiers, notamment des voisins,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicable à la propriété, et des conformités des bâtiments et de leurs équipements, avec les lois réglementations en vigueur,
- De vérification de fonctionnement des équipements ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations) qui ne peuvent être réalisées qu'avec des sondages destructifs non programmés dans notre mission.

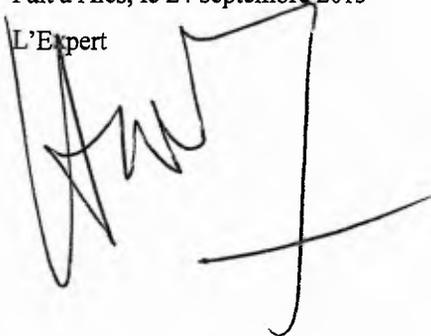
Le requérant a dispensé l'expert de ces formalités en raison des limites financières de la mission.

Le présent certificat est un ensemble : il comprend 24 pages hors annexes.

Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'Expert.

Fait à Alès, le 24 septembre 2015

L'Expert



ANNEXES

I. RELEVES DE PROPRIETE

II. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

III. PLAN D'URBANISME

IV. EXTRAIT DU POS DE MAURESSARGUES

V. GEOFONCIER DE LA PARCELLE

VI. DETACHEMENT PARCELLAIRE

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE B 0052

Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit	Adresse des titulaires de droit

LISTE DES BIENS

Vous recherchez une parcelle dans le département 030 et la commune MAURESSARGUES pour

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle			Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	163	A	0103	0ha16a25ca	Vigne	le ram et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0104	0ha43a20ca	Vigne	le ram et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0162	0ha33a76ca	Lande Vigne	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0164	0ha71a68ca	Lande Vigne	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0165	0ha15a32ca	Lande	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0166	0ha38a42ca	Terre	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0181	0ha64a62ca	Vigne	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0182	0ha06a15ca	Lande	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0183	0ha28a52ca	Vigne	coquestat et courme	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0255	0ha14a44ca	Lande	les pouzerans	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0259	0ha37a93ca	Lande	les pouzerans	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0529	0ha06a90ca	Vigne	gramenas	☺
<input type="checkbox"/>	163	A	0531	0ha04a53ca	Verger	gramenas	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0052	0ha26a72ca	Terre Sol	5052 che du chateau d eau	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0102	0ha05a84ca	Taillis	combrisonne	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0113	0ha07a62ca	Lande	la bousigue et les esplech	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0114	0ha18a90ca	Vigne	la bousigue et les esplech	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0128	0ha03a30ca	Lande	la bousigue et les esplech	☺
<input type="checkbox"/>	163	B	0147	0ha07a30ca	Taillis	la bousigue et les esplech	☺

┌	163	B 0148	0ha51a83ca	Terre Vigne	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0150	0ha15a27ca	Vigne	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0152	0ha12a24ca	Taillis	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0153	0ha23a14ca	Vigne	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0170	0ha26a86ca	Vigne	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0171	0ha19a00ca	Vigne	la bousigue et les esplech	┐
┌	163	B 0200	0ha36a94ca	Lande	les clauses	┐
┌	163	B 0204	0ha13a80ca	Lande	les clauses	┐
┌	163	B 0360	0ha16a80ca	Lande	coudoumesse et couguioulet	┐
┌	163	B 0362	0ha42a40ca	Lande	puech parat	┐
┌	163	B 0410	0ha48a15ca	Taillis	les bouscasses	┐
┌	163	B 0429	0ha44a81ca	Lande	la grande combe et secouti	┐
┌	163	B 0539	0ha96a66ca	Vigne	la bousigue et les esplech	┐



ANNEE DE MAJ 13 DEP DR 30 0 COM 354 MONTAGNAC

ROLE A

RELEVÉ DE PROPRIETES

NUMERO COMMUNAL M 00024

PROPRIETAIRE MBH5VL
C
PROPRIETAIRE
1/1

DESIGNATION DES PROPRIETES					PROPRIETES BATIES IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
REV IMPOSABLE 0 EUR COM					R EXO 0 EUR					R EXO 0 EUR					R EXO 0 EUR									
R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR									

DESIGNATION DES PROPRIETES					PROPRIETES NON BATIES EVALUATION															LIVRE FONCIER FEUILLET		
SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S	S TAR	SUF	GRV SSGR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	ANN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	COEF	
96	A	122	VAREMPLE	B045	1	A			VI	03		1	32	97	134,06		TA					
96	A	123	VAREMPLE	B045	1	A			VI	02		24	93	36,85		TA						
H A CA REV IMPOSABLE 171 EUR COM					R EXO 34 EUR					R EXO 0 EUR					R EXO 0 EUR					1/1		
R IMP 157,90					R IMP 137 EUR					R IMP 171 EUR					R IMP 171 EUR							

CHAPITRE II.ZONE UBINTRODUCTION : CARACTERE DE LA ZONE :

Ce sont des zones péricentrales de la Commune à vocation d'habitat et de service où les constructions sont établies sur une schématique beaucoup plus souple et diffuse.

SECTION I. : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL :ARTICLE UB.1 : SONT ADMIS :

Les constructions citées ci-dessous et leurs annexes.

a) Les constructions à usage :

- . d'habitation,
- . les commerces, les équipements hôteliers et les services,
- . les unités de bureaux et artisanats (non olfactifs et auditifs),
- . d'équipement collectif.
- . les aires de camping-caravaning,
- . de tourisme et loisirs.

b) Les installations et travaux divers suivant l'article R.442.2 du Code Civil :

- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

c) Les constructions et l'extension d'établissements classés sont autorisées à la condition :

- . Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité de l'environnement (incendie, explosion, dégagement de fumée, vapeur nocive) ou encore par des nuisances comme les odeurs ou des nuisances visuelles.
- . Que leur fonctionnement soit compatible à l'ouverture comme à terme avec les infrastructures existantes.

ARTICLE UB.2 : SONT INTERDITES :

Toutes autres formes d'utilisation des sols non mentionnées à l'article UB.2 ci-dessus.

SECTION II. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE :

. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur le fond de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- a) - Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) - Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois, dans certaines zones, en l'attente d'un réseau collectif, un assainissement individuel sera obligatoirement mis en place. Il sera conforme à la législation en vigueur, et après création d'un réseau public, devra être abandonné pour se brancher sur ce dernier.
- c) - Electricité - Téléphone :
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou dans le plus défavorable des cas, par des câbles torsadés courant sur les façades. Ces câbles devront emprunter le même passage et être dissimulés sous le linéaire des génoises ou avancée de toit.

ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS :

Surface minimale pour construire : 1000 m².

La superficie et la configuration devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UB.6 : EDIFICATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus approché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout (cheminée et autres exclus).

. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser :

* 3 niveaux (9 m).

. Toutefois, sur les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'exédant pas 15 m maximum dans le sens de la pente (la hauteur étant mesurée en milieu des dites sections).

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions doivent respecter obligatoirement la déclivité des terrains afin d'éviter les terrassements et soubassements disgracieux.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur volumétrie et aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

Les constructions de type "moderne" sont autorisées dans la mesure où leur volumétrie aurait fait l'objet d'une étude approfondie.

Sont interdits :

- Toute sous-toiture type canalit, etc. ...
- Tout bardage industriel.

ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il sera demandé sur le tènement de propriété deux emplacements de véhicules (hors emprise bâtiment).

ARTICLE UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Chaque tènement de propriété se verra dans l'obligation de paysager 20 % de son tènement de propriété.

SECTION III. : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :ARTICLE UB.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

C.O.S. 0,3.

ARTICLE UB.15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

CHAPITRE IIIZONE NDINTRODUCTION : CARACTERE DE LA ZONE :

Elle constitue une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comprend plusieurs secteurs particuliers :

- * Secteur ND.A : constitué d'espaces boisés situés à la périphérie du village qu'il convient de garder et d'entretenir.
- * Secteur ND.B : constitué d'un espace végétal qui fera l'objet dans un futur proche d'un aménagement paysager type parc.
- * Secteur ND.C : zone de protection du périmètre de la station d'épuration.

SECTION I. : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :ARTICLE ND.1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE SOUS CONDITIONS :Zone ND :

- . Les constructions ou occupations du sol destinées à l'exploitation, à la surveillance et à la sécurité des forêts.
 - . Toute construction de relais hertzien, lignes de transport électrique.
 - . Dans le secteur ND.C : uniquement bâtiments liés au traitement des eaux usées.
- Toutes possibilités d'améliorer et de réhabiliter les bâtisses existantes, voire de les agrandir.

ARTICLE ND.2 : SONT INTERDITS :

Toute autre utilisation que article ci-dessus.

SECTION II. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION PAR LES RESEAUX :ARTICLE ND.3 : ACCES ET VOIRIE :

Tout terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation.
Elle doit pouvoir satisfaire aux exigences de sécurité et défense contre l'incendie ainsi que la protection civile.
(Pour le secteur ND.C uniquement),

ARTICLE ND.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

En ce qui concerne le secteur ND.C (les deux bergeries) :

Eau :

Les propriétaires devront assurer obligatoirement leurs besoins en eau (en conformité avec le règlement départemental),

Assainissement :

Les propriétaires doivent prévoir un assainissement individuel (en conformité avec le règlement départemental).

ARTICLE ND.5 : CARACTERE DES TERRAINS :

Sans objet. Voir Article I. 110.3 ci-dessus.

ARTICLE ND.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :

Sans objet.

ARTICLE ND.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

ARTICLE ND.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE ND.9 : EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS :

Elle sera calquée sur l'existant avec extension possible de 80 m2.

ARTICLE ND. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour le secteur ND.C : 7 m à l'égout.

ARTICLE ND.11 : ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage, tant dans leurs formes que dans leurs textures.

Dans le secteur NDC, pour les deux bergeries, il sera conservé l'aspect des vieilles pierres mis en valeur dans le coeur du village.

CHAPITRE IIZONE NCINTRODUCTION : CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NC est la partie de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'exploitations agricoles existantes et la facilité d'exploitation du sol.

SECTION I. : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :ARTICLE NC.1 : SONT ADMIS :

. Les constructions d'habitation ainsi que la création de dépendances liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

. L'amélioration et l'agrandissement d'une habitation ou exploitation existante que ce soit en raison d'exploitation agricole ou d'habitation par tènement foncier (limité à 25 % de la Shon existante).

. Dans tous les cas : tènement foncier = exploitation agricole en cours ou à créer.

L'exploitant devra justifier, le jour de sa démarche pour le permis, de son titre d'exploitant agricole.

ARTICLE NC.2 : SONT INTERDITES :

Toutes autres formes d'utilisation des sols non mentionnées à l'article I.NC.1 ci-dessus.

SECTION II. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :ARTICLE NC.3 : ACCES & VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voirie aménagée sur fond voisin ou éventuellement obtenue par application de l'article 682 modifié du Code Civil par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67.1253 du 30 décembre 1967.

Les dits accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile. Ceux-ci sont limités à un seul lot.

Lorsqu'il est réalisé sur une route départementale ou sur un chemin communal, dans la majorité des cas, il sera demandé une plate-forme de visibilité.

ARTICLE NC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :**1 - Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement :

Les eaux usées et les eaux vannes devront, à défaut de tout branchement possible sur un éventuel réseau public, être évacuées et traitées sur dispositif d'assainissement approprié, et ce, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation des dites eaux dans les fossés, cours d'eau est formellement interdite.

ARTICLE NC.5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS :

Pour être constructible, le terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2000 m².

ARTICLE NC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :

Sauf indications contraires, les constructions devront être implantées à une distance de 8 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans qu'elle soit inférieure à 15 m de l'axe des C.D 123, 124, etc. ...

ARTICLE NC.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à une distance de 4 m.

ARTICLE NC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

De manière générale, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété sera égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois, dans un projet d'ensemble, celle-ci pourra être réduite si des liaisons architecturales sont faites (pergola, mur, etc ...).

ARTICLE NC.9 : EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS :

Sans objet.

ARTICLE NC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Pour toute construction, elle ne devra pas excéder :
. en habitation : 6,70 m à l'égout,
. en bâtiment agricole : 8,00 m à l'égout.
.(hormis hauteur spéciale pour silot).

ARTICLE NC.11 : ASPECT EXTERIEUR :

L'utilisation d'éverite, de tôle ondulée ou de matériaux similaires est à proscrire ; (bardage, toiture sèche sont autorisés).

Les bâtiments devront présenter un aspect homogène et s'intégrer dans le paysage soit par leur forme, soit par leur texture (étude d'impact possible).

ARTICLE NC.12 : STATIONNEMENT :

Il sera effectué en dehors des voies de circulation ouvertes à la circulation publique.

Il sera de 6 emplacements par tenement de propriété hors empris bâtiment.

ARTICLE NC.13 : ESPACES LIBRES & PLANTATIONS :

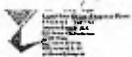
Sans objet.

ARTICLE NC.14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

ARTICLE NC.15 : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Commune : MAURESSARGUES (Gard)

Date d'édition : 19/09/2015

Sources : Géoportail IGN, GGE

39



Portail GéoFoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

Document établi dans une représentation plane de type Mercator adaptée au cadastre



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

département :
ARD

commune :
AURESSARGUES

section : B
feuille : 000 B 01

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

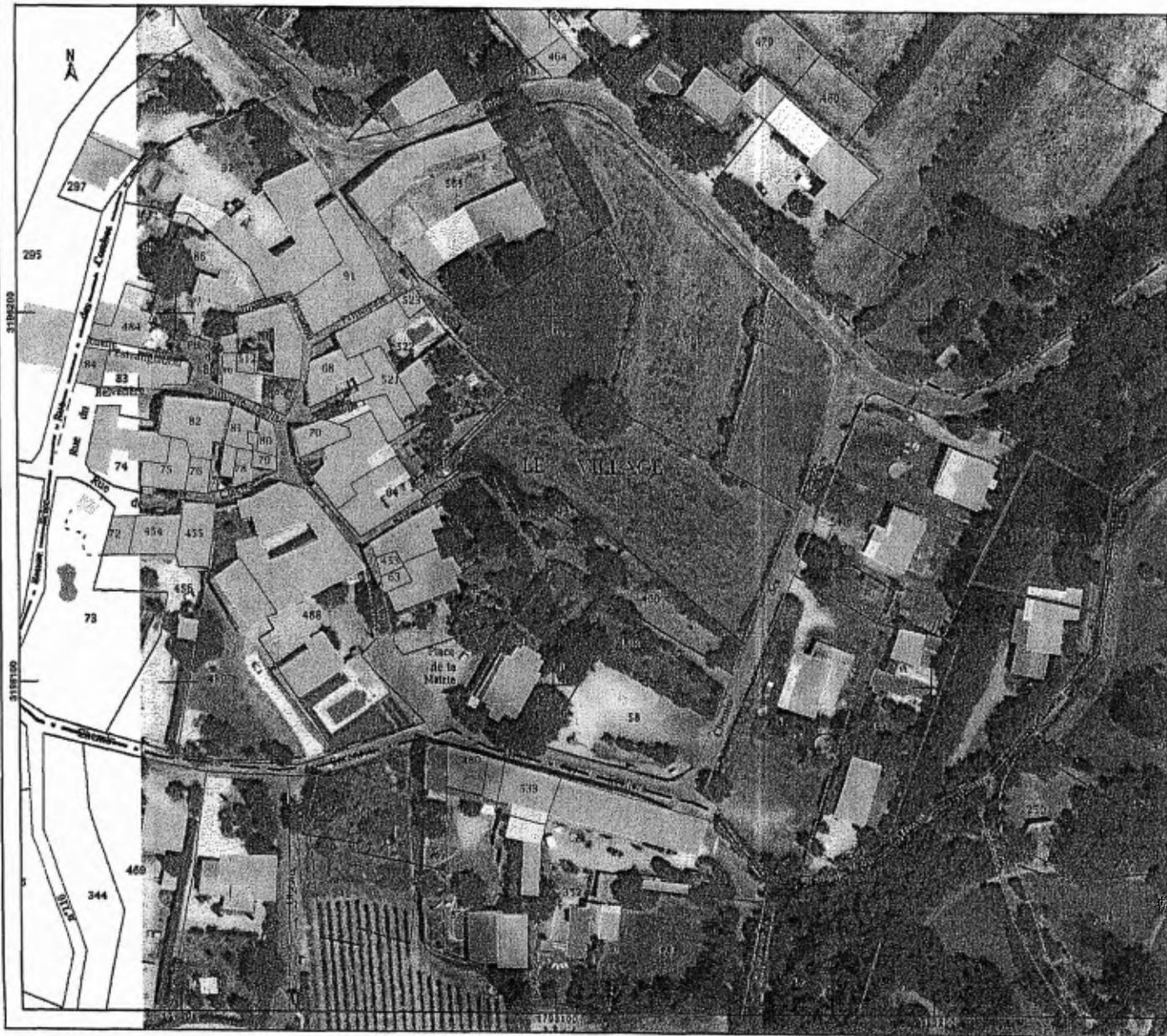
date d'édition : 19/09/2015
(niveau horaire de Paris)

coordonnées en projection : RGF93CC44

le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
LES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE
SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340
0340 SAINT PRIVAT DES VIEUX
tél. 04.66.76.45.45 - fax 04.66.87.42.89
dlf.ales@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
2014 Ministère des Finances et des Comptes
Publics



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 18/05/2020
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2001781002

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 163			MAURESSARGUES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	0103			LE RAM ET COURME	0ha16a25ca					
A	0104			LE RAM ET COURME	0ha43a20ca					
A	0162			COQUESTAT ET COURME	0ha33a76ca					
A	0164			COQUESTAT ET COURME	0ha71a68ca					
A	0165			COQUESTAT ET COURME	0ha15a32ca					
A	0166			COQUESTAT ET COURME	0ha38a42ca					
A	0181			COQUESTAT ET COURME	0ha64a62ca					
A	0182			COQUESTAT ET COURME	0ha06a15ca					
A	0183			COQUESTAT ET COURME	0ha28a52ca					
A	0255			LES POUZERANS	0ha14a44ca					
A	0259			LES POUZERANS	0ha37a93ca					
A	0529			GRAMENAS	0ha06a90ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

61

SF2001781002

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 163			MAURESSARGUES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	0531			GRAMENAS	0ha04a53ca					
B	0102			COMBRISONNE	0ha05a84ca					
B	0113			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha07a62ca					
B	0114			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha18a90ca					
B	0128			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha03a30ca					
B	0147			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha07a30ca					
B	0148			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha51a83ca					
B	0150			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha15a27ca					
B	0152			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha12a24ca					
B	0153			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha23a14ca					
B	0170			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha26a86ca					
B	0171			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha19a00ca					
B	0200			LES CLAUSES	0ha36a94ca					
B	0204			LES CLAUSES	0ha13a80ca					
B	0360			COUDOUMESSE ET COUGUIOULET	0ha16a80ca					
B	0362			PUECH PARAT	0ha42a40ca					
B	0410			LES BOUSCASSES	0ha48a15ca					
B	0429			LA GRANDE COMBE ET SECOUTI	0ha44a81ca					
B	0539			LA BOUSIGUE ET LES ESPLECH	0ha96a66ca					

62

FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
MAURESSARGUES

Section : B
Feuille : 000 B 01

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

Date d'édition : 19/09/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2014 Ministère des Finances et des Comptes
publics



INFO. CADASTRALE

06/11/2014

MONTAGNAC

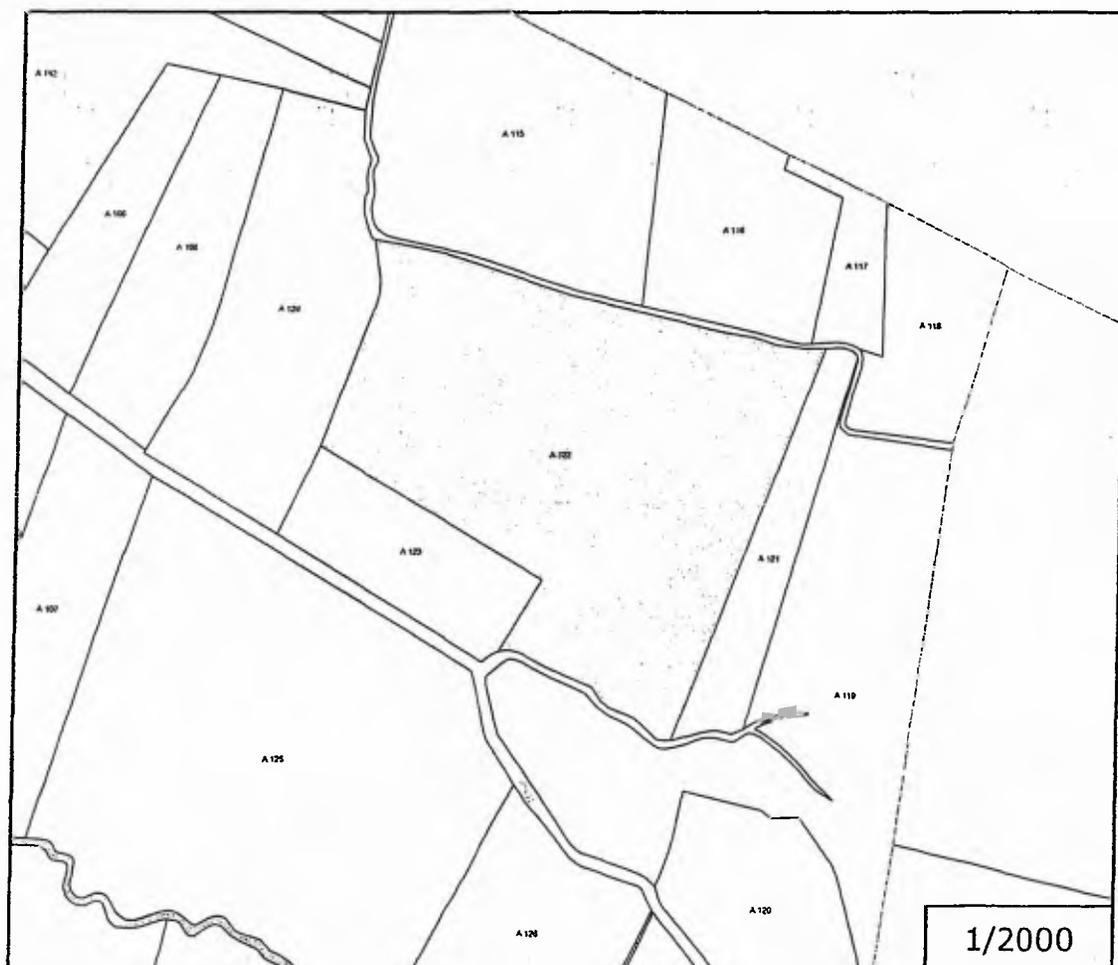
— PARCELLE : **A 122**

Année de campagne 2013

Propriétaire n° : **M00024** (1/1)
Nom :
Prénom
Date et lieu de naissance :

Code commune : **30 354**
Année d'acquisition : **1996**
Superficie (m²) : **1 32 97**
Groupe de culture : **VI**
Classe : **03**
Parcelle primitive :
Adresse :
VAREMPLE

PLU : ZONE N 59%, ZONE A 41%



INFO. CADASTRALE

06/11/2014

MONTAGNAC

PARCELLE : **A 123**

Année de campagne 2013

Propriétaire n° : **M00024 (1/1)**
Nom : **I**
Prénom
Date et lieu de naissance :

Code commune : **30 354**
Année d'acquisition : **1996**
Superficie (m²) : **24 93**
Groupe de culture : **VI**
Classe : **02**
Parcelle primitive :
Adresse :
VAREMPLE

PLU : ZONE A 75%, ZONE N 25%





**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.

50

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

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

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

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou 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 **DEUX LOTS** :

- ▶ **LOT 1** : Immeubles sis à MAURESSARGUES,

SUR LA MISE A PRIX DE 40 000 € outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

- ▶ **LOT 2** : Immeubles sis à MONTAGNAC,

SUR LA MISE A PRIX DE 6 000 € 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 d'ALES contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

FAIT A ALES, le _____

Maître François GILLES

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
3 Place Henri Barbusse
30100 ALES

Nîmes, le 30 avril 2021

Nos Réf. : SBCMJ (ANDRE)
200169 - SH/SH/CB

Audience de vente du 22 JUIN 2021 à 14H00
RG N°21/00014

Madame le Juge de l'Exécution,

Je vous prie de trouver ci-joint :

→ Le bail à ferme conclu entre Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted]

→ Le bail rural conclu entre Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted]

que je vous remercie de bien vouloir insérer au cahier des conditions de la vente déposé le 15 mars 2021.

Dans ces conditions je vous remercie de bien vouloir me confirmer que vous convoquez tant Monsieur [redacted] que Monsieur [redacted] pour l'audience d'adjudication et ce en vertu de l'article L412-11 du code rural, à savoir :

« Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal. »

Je vous prie de croire, Madame le Juge de l'exécution, à l'expression de ma considération distinguée.

François Gilles

BAIL RURAL TYPE

PREAMBULE

ARTICLE L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit (...) les baux conclus verbalement (...) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur

- Madame née le à

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de

demeurant à ...

agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, ~~nus propriétaires~~, (rayer la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs passés, mariés ou multiples

OU

Société :

Siège social :

ci -après désignés « Le Bailleur »,

ET

- Monsieuret

- Madame née le à

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de

preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux, demeurant à

OU

Société :

Siège social :

ci-après désignés « Le Preneur »,

M R

J-M L

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de la Corrèze qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

Article 2. Désignation cadastrale

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature
MAURESSARQUES	A	103	0h. 8a 25	Vigne
MAURESSARQUES	A	104	0h. 43a 20	Vigne

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Soit une contenance totale de ..2....ha..59...a..45...ca, avec toutes leurs dépendances. Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

La propriété se compose également de :

- Bâiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif)

J.M.L

M.R

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411-53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Article 6. Transmission du bail

- Cession sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM.

- Mise à disposition

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L 323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

MR

J-M L

.....
.....
.....
.....
- Une maison d'habitation (situation et descriptif) :

.....
.....
Étant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants:

.....
Article 3 : État des lieux (L411-4 du CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement le : 19/02/2018
~~qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.~~ (ayer la phrase inutile)

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 19/02/2018 pour se terminer le 19/02/2027 (L 411.5 du CRPM).

Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

MR 5-012

Article 7 : Prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation :

A la somme annuelle de.....200.....euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail :

annuellement / ~~semestriellement~~ / ~~trimestriellement~~ / mensuellement

- Pour la maison d'habitation :

A la somme mensuelle de.....euros, actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral. L'indice de l'année de signature du bail est :

Article 8 : Charges et conditions

8.1. Jouissance et exploitation

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des bien loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail (L 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du CRPM).

8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

J-M L MR

8.4. Réparations

Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

8.5. Assurances

En application de l'article L415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans un bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L 411-30 du CRPM.

8.6. Taxes et impôts

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués.

A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L 415-3 du CRPM).

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM).

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

8.7. Prestations sociales agricoles

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

8.8. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

J.M.L

MR

8.9. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

8.11. Dispositions particulières et réserves

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

Article 10 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L 411-72 du CRPM).

J-M L MR

Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

.....ha en qualité de locataire.ha en qualité de propriétaire, 56.....ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

~~Il est soumis au contrôle des structures~~ / Il n'est pas soumis au contrôle des structures
(rayer la mention inutile)

S'il est soumis au contrôle des structures :

- L'autorisation a été accordée,
- l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.

(rayer la mention inutile)

Fait à ST BENELET le 19/02/2018

Le(s) Bailleur(s)

agissant en qualité de propriétaire / d'usufruitier /
de nu-propriétaire

Le(s) Preneur(s)

Etat des lieux des parcelles A102 et A103 situé sur la commune de Mauressargues:

Il s'agit d'une parcelle de vigne cépage Cinsault d'une superficie cadastrale de 0ha59a45ca.

Cette parcelle n'est plus cultivée depuis quelque année (voir photo ci-dessous)



ST BENEZET le 19/02/2018 .

if.eu

BAIL A FERME

Entre les soussignés:

Et ci-après dénommé "le bailleur", d'une part;

Et ci-après dénommé "le preneur", d'une part;

Il a été arrêté et convenu ce qui suit:

1°): OBJET :

Le Bailleur donne à bail à ferme, au Preneur qui accepte, les biens à vocation agricole sis commune de Maressargues et de Domessargues (Département du Gard).

Comprenant diverses parcelles en diverses natures de fonds cadastrés sous les indications suivantes :

Commune	Section	Numéro	Surface (ha)	Nature
Maressargues	A	529	0,0690	Vigne
Maressargues	A	531	0,0453	Oliveraie
Total			0.1143	

Ces biens représentent une superficie totale de 0ha 11a 43ca environ, sans garantie de la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du Preneur.

FF

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir:

2°): DUREE DU BAIL - RENOUELEMENT:

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé rétroactivement à courir le 01/10/2010 pour prendre fin à pareille époque de l'année 2020.

A cette échéance, le présent bail sera automatiquement renouvelé par tacite reconduction pour une nouvelle période de neuf années, et ainsi de suite, sauf a ce que le bailleur reprenne tout ou partie des biens loués dans les formes et pour les motifs prévus par la Loi. Le Preneur pourra renoncer au renouvellement du bail moyennant préavis adressé au Bailleur dix-huit mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

3°): CHARGES ET CONDITIONS:

Le Preneur exploitera les biens en bon père de famille, en respectant toutes les obligations que la loi, le contrat ou les usages mettent à sa charge. En particulier, il exécutera les réparations locatives et de menu entretien dès qu'elles seront nécessaires. Il avertira le Bailleur, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant les biens loués. Le Preneur s'engage à payer le montant du fermage régulièrement, et aux dates fixées ci-après, sous peine de résiliation du présent bail. Il acquittera également les cotisations sociales.

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre l'incendie, pour son mobilier, le matériel et les récoltes, ainsi que pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Le Bailleur garantira au Preneur la jouissance paisible et continue des biens loués, ainsi que tous les vices cachés qui compromettraient l'usage agricole auquel ils sont destinés.

Le Bailleur et le Preneur jouiront concurremment du droit de chasse sur les biens loués, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires.

Le Preneur ne pourra exercer ce droit que personnellement, sans pouvoir le céder à quiconque, même gratuitement.

Le Bailleur pourra autoriser toute personne qu'il lui plaira à chasser sur les biens loués, sans que le Preneur puisse y apporter gêne ou obstacle.

4°): CONDITIONS PARTICULIERES:

Néant.

5°): CESSION DU BAIL - SOUS LOCATION:

Toute cession ou sous location est interdite, sauf pour les cas prévus par la loi et après avoir reçu l'accord préalable et explicite du Bailleur ou après qu'une information préalable lui ait été régulièrement signifiée.

6°): PRIX DU FERMAGE - MODALITES DE PAIEMENT:

En application des dispositions réglementaires applicables à ce jour dans le département du Gard, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de :

Cinquante euros, 50 euros.

Ce prix sera payable annuellement et à terme échu, et indexé sur l'évolution de l'indice des fermages, publié tous les ans par arrêté ministériel, en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, soit 102.92. (+2.92% - 2010/2011)

7°): DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DES STRUCTURES:

Le Preneur déclare qu'à ce jour, il exploite 20 hectares en natures de Vigne, et que les biens présentement pris à bail ne le conduisent pas à dépasser deux fois l'unité de référence fixée dans le département du Gard et ne sont pas distants de plus de vingt kilomètres de son siège d'exploitation par la voie d'accès la plus courte. Il possède la capacité professionnelle requise.

Le bailleur déclare que les biens présentement pris à bail par le preneur ne conduisent pas à la suppression d'une exploitation dont la superficie excède 0,50 fois l'unité de référence ou à ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, ni à la priver d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement.

8°): ETAT DES LIEUX - INDEMNITES EN FIN DE BAIL:

L'état des lieux suivant a été établi et validé d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur :

Commune	Section	Numéro	Surface	Etat de lieu de parcelles
Maressargues	A	529	0,0690	Vigne cépage aramon non palissée
Maressargues	A	531	0,0453	Contient 3 oliviers en friche
Total			0.1143	

Lorsqu'il sera mis fin au bail par l'une ou l'autre des parties, et pour quelque cause que ce soit, aucune indemnité ne sera demandée au Preneur sortant ou au Bailleur quelque soit l'état des parcelles.

9°) ENREGISTREMENT:

L'enregistrement n'étant plus obligatoire, le présent bail ne sera pas enregistré par les services des Impôts

10°): DISPOSITIONS DIVERSES:

Pour tout ce qui n'aurait pas été prévu au présent bail, les parties déclarent vouloir s'en référer au Statut du Fermage et au bail-type départemental.

Fait et rédigé sur 3 pages et en deux exemplaires originaux.

à Maressargues, le 30/03/2011

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES D'ALES

Le 19/01/2017 Bordereau n°2017/48 Case n°R

Ext 74

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

La Contrôleuse des finances publiques

Bail à ferme

M. Mouric Roland

Contrôleur des Finances Publiques