



rd avocats  
3 avocats

DOSS.200145

## **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 **TROIS LOTS**, le bien ci-après désigné :

### **Commune d'ARPHY (Gard) – LES MOLIERES :**

#### **LOT 1 - FONCIER NON BATI CADASTRE :**

SECTION B N°701 d'une contenance cadastrale de 31a 75ca  
SECTION B N°1064 d'une contenance cadastrale de 44a 45ca  
SECTION B N°1066 d'une contenance cadastrale de 3a 41ca  
SECTION B N°1116 d'une contenance cadastrale de 2a 30ca

#### **LOT 2 - VOIES D'ACCES COMMUNALE CADASTREES :**

SECTION B N°1115 d'une contenance cadastrale de 1a 81ca  
SECTION B N°1103 d'une contenance cadastrale de 12ca  
SECTION B N°1106 d'une contenance cadastrale de 67ca  
SECTION B N°1113 d'une contenance cadastrale de 2a 33ca  
SECTION B N°1065 d'une contenance cadastrale de 51ca  
SECTION B N°1105 d'une contenance cadastrale de 27ca  
SECTION B N°1062 d'une contenance cadastrale de 60ca  
SECTION B N°1107 d'une contenance cadastrale de 19ca  
SECTION B N°1102 d'une contenance cadastrale de 9a 86ca  
SECTION B N°1104 d'une contenance cadastrale de 2ca  
SECTION B N°1063 d'une contenance cadastrale de 5ca  
SECTION B N°1108 d'une contenance cadastrale de 1ca  
SECTION B N°1114 d'une contenance cadastrale de 26ca

#### **LOT 3 - UNE MAISON INDEPENDANTE ET UN ENSEMBLE HÔTELIER**

SECTION B N°1101 d'une contenance cadastrale de 31a 40ca

S'agissant des immeubles cadastrés SECTION B N°1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1113, 1114, 1115, 1116 ces derniers appartiennent à

pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître BARTHALOT, notaire à ST MARTIN VESUBIE le 26/01/2007, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> bureau, le 07/02/2007, volume 2007 P N° 1762

S'agissant des immeubles cadastrés SECTION B N°701 ces derniers appartiennent à

pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître COULOMB, notaire à LE VIGAN le 14 mars 2008, publié au service de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> Bureau le 3 avril 2008, Volume 2008 P n°4127

## **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

fonctions auxquelles il a été nommé suivant un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 16 mars 2016

Et en le Cabinet de **Maître Sonia HARNIST**, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NIMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES (courriel: [contact@rdavocats.fr](mailto: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 Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de commerce de NIMES en date du 24 mars 2021
- ❖ Certificat de non appel en date du 2 septembre 2021.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 1<sup>er</sup> Bureau, le **9 septembre 2021, Volume 2021 S n°54**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

N° 3265-SD  
(01-2017)

### ORDONNANCE

Nous, *M. Jean-Luc CHAPUS*,  
Juge commissaire à la liquidation judiciaire de

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,

Oui,

- Maître TORELLI, membre de la SELARL ETUDE BALINCOURT mandataire

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 d'ARPHY (30), cadastrés :

1°)

Section	N°	Lieu dit	Contenance
B	1062	Les Molières	60 m <sup>2</sup>
B	1063	Les Molières	5 m <sup>2</sup>
B	1064	Les Molières	4 445 m <sup>2</sup>
B	1065	Les Molières	51 m <sup>2</sup>
B	1066	Les Molières	341 m <sup>2</sup>
B	1101	Les Molières	3 140 m <sup>2</sup>
B	1102	Les Molières	986 m <sup>2</sup>
B	1103	Les Molières	12 m <sup>2</sup>
B	1104	Les Molières	2 m <sup>2</sup>
3	1105	Les Molières	27 m <sup>2</sup>

*e* *l*

B	1106	Les Molières	67 m <sup>2</sup>
B	1107	Les Molières	19 m <sup>2</sup>
B	1108	Les Molières	1 m <sup>2</sup>
B	1113	Les Molières	233 m <sup>2</sup>
B	1114	Les Molières	26 m <sup>2</sup>
B	1115	Les Molières	181 m <sup>2</sup>
B	1116	Les Molières	230 m <sup>2</sup>

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les immeubles désignés appartiennent à .....  
pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente  
reçu par Maître BARTHALOT, notaire à ST MARTIN VESUBIE le 26/01/2007, publié  
au Service de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> bureau, le 07/02/2007, volume  
2007 P N° 1762

2°)

Section	N°	Lieudit	Contenance
B	701	Les Molières	3 175 m <sup>2</sup>

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les immeubles désignés appartiennent à .....  
pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente  
reçu par Maître COULOMB, notaire à LE VIGAN le 14/03/2008, publié au Service  
de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> bureau, le 03/04/2008, volume 2008 P N°  
4127

**EN TROIS LOTS :**

- ↳ LOT N°1 – Parcelles B 1064, B 701, B 1116, B 1066 consistant en du  
foncier non bâti,

SUR LA MISE A PRIX DE

7 100 €

- ↳ LOT N°2 – Parcelles B 1115, B 1103, B 1106, B 1113, B 1065, B 1105, B  
1062, B 1107, B 1102, B 1104, B 1063, B 1108, B 1114, servant de voie  
d'accès communale

SUR LA MISE A PRIX DE

9 600 €



☞ **LOT N°3 - Parcelle B 1101, consistant en une maison indépendante et un ensemble hôtelier.**

**SUR LA MISE A PRIX DE**

**241 000 €**

**Disons** qu'en cas de carences d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis de moitié.

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

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

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

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

☑ **SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître TORELLI**

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

• **OSTJYDSK BANK A/S**

☞ en son inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 07/02/2007 volume 2007 V N° 696 au Service de la publicité foncière de NIMES 1<sup>er</sup> bureau

**Domicile élu : S.C.P. Jean-Charles BARTHALOT - Stéphanie LE MEUR-CAOCCI - Notaires Associés - 8, Rue Alfred Mortier NICE (06000)**

• **TRESOR PUBLIC**

☞ en son inscription d'hypothèque légale publiée le 21/04/2015 volume 2015 V N° 1465 au Service de la publicité foncière de NIMES 1<sup>er</sup> bureau

**Domicile élu : TRESORERIE LE VIGAN - 30a Route du Pont de la Croix, 30120 Le Vigan**

*re* *de*

• TRESOR PUBLIC.

en son inscription d'hypothèque légale publiée le  
18/01/2016 volume 2016 V N° 252 au Service de la publicité  
foncière de NIMES 1<sup>er</sup> bureau

Domicile élu : TRESORERIE LE VIGAN - 30a Route du Pont de la Croix,  
30120 Le Vigan

Pour Exécution certifiée exécutoire et conforme à l'original et  
contenant d'ordre de son auteur le 25 mars 2016 un certain nombre de Gruffiers soussigné

Fait à NIMES

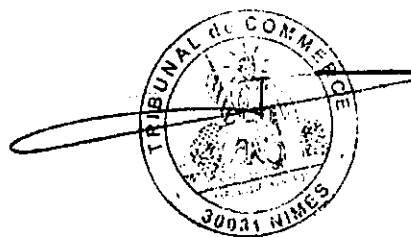
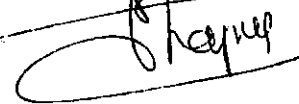
le 14/05/16

Le Greffier  
SELARL VIDAL VIDAL-PENCHINAT  
L'un des Gruffiers Associés

Le Greffier d'audiences :  
Mme Nayge BIRABENT.



Le Juge Commissaire :  
M. Jean-Luc CHAPUS.



## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Jacques GAUDIBERT, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 20 JUILLET 2017 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.*

***À 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.

## **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*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

S'agissant des immeubles cadastrés SECTION B N°1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1113, 1114, 1115, 1116 ces derniers appartiennent à |

..... pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître BARTHALOT, notaire à ST MARTIN VESUBIE le 26/01/2007, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> bureau, le 07/02/2007, volume 2007 P N° 1762

S'agissant des immeubles cadastrés SECTION B N°701 ces derniers appartiennent à |

..... pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître COULOMB, notaire à LE VIGAN le 14 mars 2008, publié au service de la publicité foncière de NIMES, 1<sup>er</sup> Bureau le 3 avril 2008, Volume 2008 P n°4127

## **SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

---

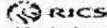
Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**LIBRE**

**Jacques GAUDIBERT**  
**SARL JG-Expertise**  
**Immobilier, Patrimoine & Finance**

Expert près Cour d'Appel de Nîmes  
Expert près Tribunal Administratif de Nîmes  
  
Membre RICS du Royal Institution of Chartered Surveyors

Membre de la Compagnie des experts judiciaires  
près la Cour d'Appel de Nîmes

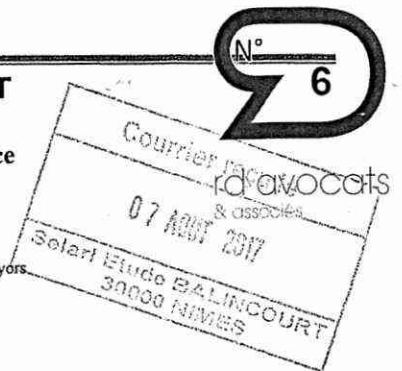
Membre de la Compagnie Nationale des Experts  
Judiciaires Immobilier (CNEJI)

Membre de la chambre des experts évaluateurs immobiliers et commerciaux -Provence Languedoc-

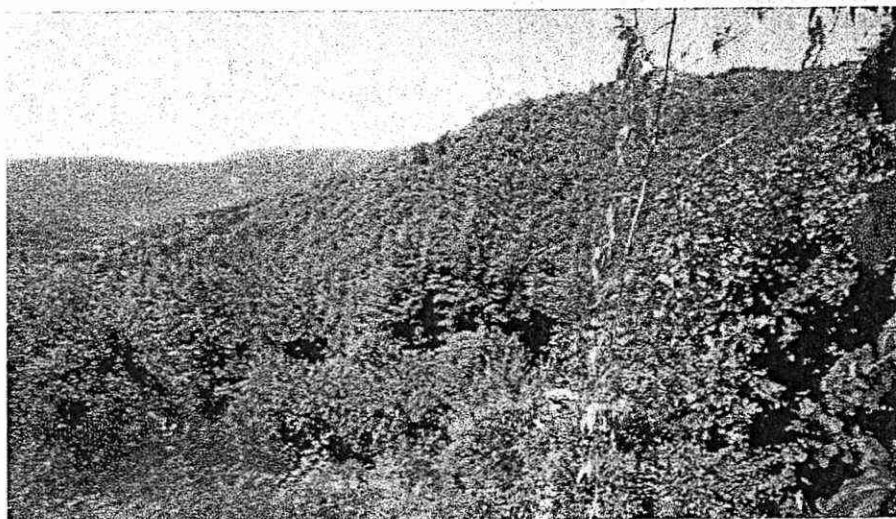
ICH Institut de l'Habitat et Construction  
DESS Gestion patrimoniale et financière  
DU Techniques de commercialisation

Le Mercure  
48 rue de l'homme mort 30 000 NÎMES  
Tél : 09.81.73.65.73  
Tel portable : 06.50.34.15.61  
FAX : 09.81.70.25.05

[jg-expertise@bbox.fr](mailto:jg-expertise@bbox.fr)  
SIRET : 50392965500010



**CERTIFICAT D'EXPERTISE**



---

## PREAMBULE

Le présent certificat est établi à la suite de la visite guidée que nous avons effectuée en présence du mandant et du (es) éventuel(s) locataire sur la base de 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'évaluations employées sont celles définies par les usages de la profession et de la « *Chartre de l'Expertise Immobilière* »

Toutefois, ainsi que nous l'avons indiqué en préambule, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En effet, notre mission n'avait pas pour objet :

- de certifier 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 certifier des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété et des conformités des bâtiments et de leurs équipements avec les lois et réglementations en vigueur.
- de vérifier le fonctionnement des équipements et services généraux; ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations etc..) qui ne peuvent être réalisés qu'avec des sondages destructifs qui comme nous l'avons vu ne faisaient pas partie de nos chefs de mission.

En outre, il n'est pas entré dans la compétence de l'Expert d'apprécier la pollution des sols ou les possibles contaminations des bâtiments.

Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur les relevés de surfaces produits par le propriétaire.

Le coût des équipements, généralement considérés comme immeubles pas destination, est inclus dans les valeurs que nous affectons aux constructions. L'ensemble des équipements particuliers professionnels n'a pas été évalué conformément à la mission prescrite.

Au surplus notre étude a été faite en l'état des seuls documents (*ou extrait de document*) justificatifs produits, notamment juridiques.

L'analyse scrupuleuse de l'intégralité des documents originaux permettra éventuellement aux Études Notariales chargées du dossier d'amender nos appréciations, et ce notamment au regard des servitudes de droit public et privé (*autres que celles inscrites dans l'acte de propriété*) qui pourraient grever le bien et dont nous n'aurions pas les possibilités d'en connaître l'existence.

Le présent certificat d'évaluation est un ensemble qui ne peut être présenté et auquel il ne peut être fait référence que dans son ensemble numéroté de Page 1 sur 71.

Les chapitres qui le constituent ont permis de définir les conclusions proposées. Les valeurs déterminées ci-dessus peuvent varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'Expert.

---

# SOMMAIRE

<b>1) Mission.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ordonnance sur Requête.....	4
1.2 Ordonnance.....	5
<b>2) L'Environnement conjoncturel.....</b>	<b>6</b>
2.1 Conjoncture économique, immobilière et les taux d'intérêt.....	6
21.1 Conjoncture économique.....	6
21.2 Conjoncture du marché de l'immobilier.....	7
21.3 Marché des taux d'intérêt.....	8
2.2 Généralités sur le département du GARD (Source : CCI de Nîmes) :.....	8
2.3 Généralités sur la commune d'ARPHY :.....	13
23.1 Statistiques concernant la population d'ARPHY.....	13
23.2 Statistiques concernant les revenus de la population de ARPHY.....	14
23.3 Synthèse sur la commune de ARPHY.....	15
<b>3) Description du bien expertisé.....</b>	<b>15</b>
<b>31 Les parcelles servant de voie d'accès communale.....</b>	<b>15</b>
31.1 Description.....	15
31.2 Urbanisme et Risques Majeurs.....	19
31.3 Facteurs d'influence.....	20
31.4 Évaluation des parcelles servant d'accès.....	21
<b>32 Foncier non bâti (hors bâti du Mas Quayrol).....</b>	<b>22</b>
32.1 Description des biens.....	22
32.2 Facteurs d'influence.....	25
32.3 Évaluation du foncier non bâti méthode par comparaison statistique.....	25
<b>33 Foncier bâti.....</b>	<b>26</b>
33.1 Maison indépendante.....	26
33.2 Ensemble hôtelier.....	33
33.3 Facteurs d'influence.....	58
33.4 Évaluation de la maison indépendante et de l'ancien hôtel (services fiscaux « Patrim »).....	64
<b>4) SYNTHÈSE ET CONCLUSION.....</b>	<b>71</b>



## 1) Mission

### 1.1 Ordonnance sur Requête

Par ordonnance rendue par le Monsieur Le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce de Nîmes nous avons été désigné en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI dans le dossier d

La mission consiste à déterminer la valeur du bien immeuble sis :

**Commune d'ARPHY 30120, Les Molières, cadastrés section B701 / 1062 / 1063 / 1064 / 1065 / 1066 / 1101 / 1102 / 1103 / 1104 / 1105 / 1106 / 1107 / 1108 / 1113 / 1114 / 1115 / 1116**

Le certificat d'expertise est établi sous réserve que des examens plus approfondis ne fassent apparaître de servitudes particulières ou d'engagements contractuels ayant une incidence en plus ou en moins sur la détermination de la valeur des biens évalués.

Les évaluations ont été réalisées conformément à l'ordre de mission en supposant que le fonds, le tréfonds et l'ensemble de l'immeuble ne présentent aucune pathologie particulière ou autre vice caché.

Nous nous sommes transportés sur place pour visiter en compagnie d'un huissier les lieux et appréhender l'environnement les 22 février, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> septembre 2016.

#### POUR MÉMOIRE : Définition de la valeur vénale.

*La charte de l'expertise en évaluation immobilière (3<sup>ème</sup> édition juin 2006) définit la valeur vénale comme étant :*

*« La somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.*

*En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :*

- *la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »);*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing ») ;*
- *que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;*
- *l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).*

*Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché (« market value ») ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1990 concernant les compagnies d'assurances, par le code de la sécurité sociale aux articles R 931-10-42, par le code de la mutualité article R 212-54 et par le code des assurances article 322-20-1).*

*Il convient de distinguer :*

*1- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et de conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée (TVA), pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime TVA, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime TVA.*

*2- La valeur vénale brute, dite « acte en mains » où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.*

**1.2 Ordonnance**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE - TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIMES

Tribunal de Commerce de Nîmes

N° Greffe: 2016/RJ/157

**ORDONNANCE**

Nous, Jean Luc CHAPUS Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de ARPHY,

VU la requête qui précède et les motifs y exposés,

VU les dispositions de l'article L.621-9 du Code de Commerce,

DESIGNONS en qualité de technicien chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI, dans les termes de la requête ci-dessus :

M. Gaudibert Im Le Mercure 48 rue de l'Homme Mort 30000 NIMES

Avec pour mission de déterminer la valeur des biens immobiliers situés :

Commune ARPHY 30120, Les Molières cadastrés section B 701 / 1062 / 1063 / 1064 / 1065 / 1066 / 1101 / 1102 / 1103 / 1104 / 1105 / 1106 / 1107 / 1108 / 1113 / 1114 / 1115 / 1116, selon matrice cadastrale annexée,

DISONS que les frais et honoraires de cette mission seront passés en frais privilégiés de la procédure,

DISONS y avoir lieu à notification de la présente au technicien susvisé, au débiteur, ainsi qu'à Maître TORELLI ;

ORDONNONS le dépôt de la présente au Greffe, au rang des minutes,

Rendue en notre cabinet à Nîmes le 23/05/16

M<sup>r</sup> Jean-David VIDAL  
Greffier Associé

Le Juge Commissaire  
POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME - LE GREFFIER

## 2) Environnement conjoncturel

La détermination d'une valeur locative et valeur vénale évolue en fonction des qualités propres du bien des possibilités de changement de l'activité commerciale (*équipements, locaux annexes, réserves, distribution des pièces...*), les conditions d'occupation (*libre ou loué*), celles du bail. Mais avant toute chose des facteurs économiques (*santé du secteur, prix, intérêt de tel ou tel placement*) sont également à prendre en considération.

### 2.1 Conjoncture économique, immobilière et les taux d'intérêt

#### 2.1.1 Conjoncture économique

Depuis 2014, la France a perdu sa place de cinquième puissance économique mondiale, détrônée par le Royaume-Uni. Le pays peine à sortir de la crise malgré un rebond de la croissance du PIB en 2015 (1,2%), soutenue par la reprise de la consommation publique et des ménages. Il est estimé que la croissance sera de 1,4% en 2016, en dessous de son niveau d'avant crise.

Une faible reprise a été amorcée en 2015, soutenue par la consommation. Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) et la baisse des coûts de l'énergie ont permis aux entreprises de restaurer leurs marges, et la faiblesse de l'euro a favorisé les exportations. Néanmoins, le pays fait face à un déficit budgétaire structurel et une montée de la dette publique. Le budget 2016 prévoyait une réduction des dépenses publiques de 16 milliards EUR, avec pour objectifs d'économiser 50 milliards EUR entre 2015 et 2017 et la France s'était engagée auprès de la Commission européenne à ramener le déficit public à 3,3% du PIB en 2016. Les attentats qui ont touchés Paris en novembre ont compromis cet engagement, le gouvernement ayant annoncé la création de 8.500 postes liés à la sécurité. En avril 2017 auront lieu les élections présidentielles et législatives françaises, dans un contexte de contestation du gouvernement en place et de percée de l'extrême droite. Depuis les attentats de novembre 2015, l'état d'urgence a été instauré. Des réformes structurelles seront nécessaires pour faire face aux nombreux défis posés au pays: réduire le déficit budgétaire, contrôler l'augmentation de la dette publique, favoriser l'emploi, améliorer la compétitivité, promouvoir le développement industriel et assurer la justice intergénérationnelle.

La crise a causé des taux de chômage et de précarité records. En 2015, le taux de chômage était de 10,2% de la population active, et il ne devrait que très graduellement diminuer en 2016 (10%).

Indicateurs de croissance	2012	2013	2014	2015	2016 (e)
<b>PIB</b> (milliards USD)	2.682,90	2.811,13	2.833,69	2.422,65e	2.488,38
<b>PIB</b> (croissance annuelle en %, prix constant)	0,2	0,7	0,2	1,2e	1,5
<b>PIB par habitant</b> (USD)	42.333	44.164	44.332	37.728e	38.575
<b>Solde des finances publiques</b> (en % du PIB)	-3,8	-2,9	-2,4	-2,1e	-2,0
<b>Endettement de l'État</b> (en % du PIB)	89,4	92,3	95,6	97,1e	98,0
<b>Taux d'inflation</b> (%)	2,2	1,0	0,6	0,1e	1,0
<b>Taux de chômage</b> (% de la population active)	9,7	10,3	10,3	10,2	9,9
<b>Balance des transactions courantes</b> (milliards USD)	-32,03	-22,65	-26,24	-5,24e	-9,21
<b>Balance des transactions courantes</b> (en % du PIB)	-1,2	-0,8	-0,9	-0,2e	-0,4

Source : FMI - World Economic Outlook Database, 2015

Note : (e) Donnée estimée

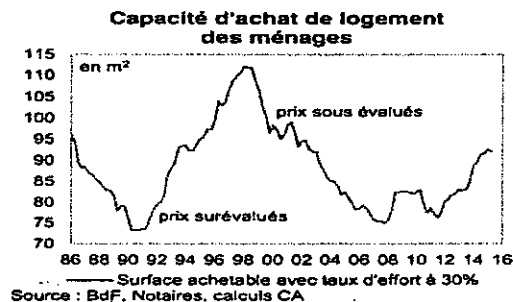
## 2.1.2 Conjoncture du marché de l'immobilier

Le marché résidentiel reprend depuis début 2015. Le nombre de transactions de logements a progressé de 15% sur un an en 2015. Dans l'ancien, il a retrouvé les niveaux antérieurs à la crise de 2008. Le mouvement s'est confirmé début 2016. Les prix repartent à la hausse, même si le mouvement reste encore modéré.

La reprise récente est principalement liée à deux facteurs, la baisse marquée des taux de crédit et le plan de relance dans le neuf. Mais plusieurs fragilités persistent.

a) Le marché n'est pas véritablement « assaini ». Les prix se sont peu corrigés et demeurent très élevés, même s'ils ne sont plus surévalués.

Pour savoir si les prix sont surévalués, utilisons l'approche fondée sur la capacité d'achat d'un logement par un ménage « moyen ». Nous évaluons la surface que ce ménage moyen peut acheter au cours du temps aux conditions du marché, avec un taux d'effort de 30%. Cette surface achetable évolue de façon cyclique autour de 90 m<sup>2</sup>. Au-dessus, les prix sont sous-évalués, au-dessous ils sont surévalués.



Les prix étaient surévalués de 20% en 2008 et de 18% en 2012. Avec la baisse des prix et le recul des taux de crédit, ils sont revenus à leur valeur d'équilibre et l'ont même légèrement dépassée. Mais, au regard des cycles précédents et de ce qui a été observé dans les autres pays, les prix devraient baisser à nouveau et devenir clairement sous-évalués pour être jugés réellement attractifs et enclencher une phase de reprise pérenne du marché. De plus, ils devront d'autant plus baisser que les taux remonteront.

b) l'environnement économique assez mitigé.

La croissance du PIB est restée modérée en 2015 à 1,2% (1,5% en 2016 et 1,4% en 2017)

Le taux de chômage est encore remonté, à 10,1% (en recul très mesuré prévu, 10 % en 2016 et 9,8% en 2017)

Les revenus des ménages se sont améliorés, grâce à une inflation quasi-nulle, mais les anticipations à moyen terme restent médiocres.

Certaines mesures fiscales prises en 2012-2013 continuent à peser sur la demande, notamment la réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières et l'arrêt du PTZ dans l'ancien.

En 2016-2017, les déterminants du marché immobilier vont évoluer à peu près dans le même sens. Outre les éléments précités, rappelons les soutiens à la demande (démographie, retraite, valeur refuge) et l'absence de montée significative des risques sur les crédits habitat dans les bilans des banques.

Le seul facteur incertain est le niveau des taux de crédit. Ils sont à nouveau en repli début 2016. Deux scénarios sont possibles.

a) une légère remontée des taux et des taux de crédit fin 2016 et en 2017. L'effet d'aubaine pourrait donc s'atténuer. Les volumes de transactions dans l'ancien seraient stables en 2016 et en léger repli de 5% en 2017. Les volumes seraient en hausse de 10% dans le neuf en 2016 et à peu près stables en 2017, grâce aux mesures de soutien. Les prix de l'ancien seraient en légère hausse, +2% par an. Ce scénario semble à privilégier.

b) un maintien des taux longs et des taux de crédit à un niveau très bas, voisin de celui de début 2016, le marché resterait très soutenu et les prix accéléreraient.

## 21.3 Marché des taux d'intérêt

### a) les marchés financiers

Taux d'intérêt	Moyenne annuelle						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eonia (1 jour)	0,71 %	0,44 %	0,87 %	0,23 %	0,09 %	0,10 %	0,08 %
OAT -7 ans-	3,09 %	2,53 %	2,84 %	1,87 %	1,46 %	0,97 %	0,97 %
OAT -10 ans-	3,62 %	3,10 %	3,29 %	2,51%	2,20 %	1,68 %	1,00 %
OAT -TEC 10-	3,64 %	3,12 %	3,31 %	2,52%	2,21 %	1,64 %	1,01 %
OAT -30 ans-	4,22 %	3,74 %	3,93 %	3,38%	3,22 %	2,69 %	2,02 %

### b) Les taux de rentabilité de l'immobilier:

Sur la base du rendement des Obligations Assimilables du Trésor (OAT) avec une durée de vie de 10 ans au 31/12/2015 nous prenons la référence TEC 10 soit 1,01 % nous utiliserons pour cette étude les référentiels de rendement suivants :

*- Selon types de biens au niveau national (Source: édition CALLON janvier 2016)*

Types de biens	Rendement		TEC 10 ans	Prime de risque	
	mini	maxi	31/12/2015	mini	maxi
Résidentiel	4,00 %	7,00 %	1,01 %	2,99%	5,99%
Bureaux	3,50 %	8,00 %	1,01 %	2,49%	6,99%
Locaux d'activités	7,50 %	10,00 %	1,01 %	6,49%	8,99%
Entrepôts	6,30 %	10,00 %	1,01 %	5,29%	8,99%
Magasins	3,00 %	9,00 %	1,01 %	1,99%	7,99%

*- Selon catégorie de rendement constaté sur la catégorie « Logements anciens individuels » sur ALES (source édition CALLON janvier 2016)*

Logements anciens individuels ALES		
	Mini	Maxi
prix vente	910 €	2.830 €
Loyer/an/m <sup>2</sup>	58,80 €	138,00 €
Loyer/mois/m <sup>2</sup>	4,90 €	11,50 €
Rendement estimatif des m <sup>2</sup> vendus	6,46 %	4,88 %

Le rendement estimatif résultant du rapport entre le prix de vente et le montant annuel de location ne peut être pris que comme ordre de grandeur. Il n'a pas les qualités de données statistiques.

### Synthèse :

Dans ce contexte difficile, notre étude s'intègre dans un environnement qui se caractérise par :

- une tendance baissière des prix sur le marché immobilier en général,
- une conjoncture économique morose,
- un contexte des taux d'intérêt historiquement faible avec des pressions à la hausse.

## 2.2 Généralités sur le département du GARD (Source : CCI de Nîmes) :

Le département du Gard comprend 353 communes réparties sur 5.853 km<sup>2</sup>, au travers de 21 intercommunalités (dont 4 communautés d'agglomération) et 5 SCoT.

### # Démographie

17

749.000 habitants sont estimés dans le Gard. La croissance démographique y est très forte avec près de 8 000 habitants supplémentaires chaque année. Comme en France, la pyramide des âges est marquée par le vieillissement de la génération du baby-boom. Ainsi, la classe d'âge la plus nombreuse dans le Gard est celle des 50-55 ans. Les personnes de 20 à 40 ans sont sous-représentées.

**+**  
**54 186**  
habitants  
en 7 ans

Habitants	2008	2015	Evolution
Gard	694 323	748 509	+54 186
Grande Région	5 419 946	5 791 865	+371 919
France	62 134 866	64 277 242	+2 142 376

	Taux de variation annuel moyen 2008-2015	Dû au solde	
		naturel	migratoire
Gard	+1,1%	+0,2%	+0,9%
Grande Région	+1,0%	+0,2%	+0,8%
France	+0,5%	+0,4%	+0,3%

Source : INSEE, 2015

taux  
de variation  
**Gard**  
**+1,1%**

**2X**  
qu'à l'échelle  
nationale

Le Gard est un département attractif. La dynamique démographique est particulièrement développée dans le triangle Nîmes-Alès-Montpellier. Elle est portée par l'arrivée de nouveaux habitants en provenance d'autres départements français et de l'étranger.

#### # Formation

Environ 14.300 étudiants sont inscrits dans les établissements d'enseignements supérieurs du département du GARD.

Post-bac	3 657* étudiants
BTS	2 708
Classes préparatoires aux grandes écoles	951

Apprentissage	3 968** apprentis
Apprentis	3 968

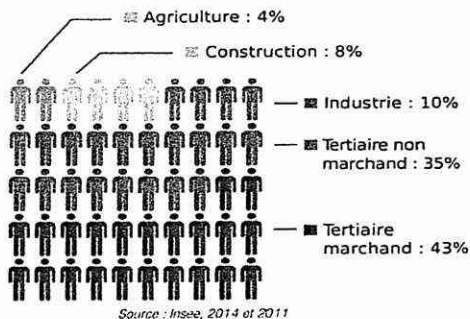
Université	6 639*** étudiant
1 UFR Droit, économie, gestion	1 188
1 UFR Médecine	1 134
1 UFR Psychologie, lettres, langues, histoire	1 538
1 UFR Sciences et arts	1 265
1 IUT	1 162
2 écoles supérieures du professorat et de l'éducation	352

#### Autres établissements du supérieur

8 écoles de santé (infirmiers, sage-femmes, puériculture, etc)
2 écoles de gestion et de commerce
2 écoles d'ingénieur
2 écoles d'art (beaux-arts, conservatoire)
1 école du secteur social (éducateurs)
8 autres établissements privés

### # Emploi

244.000 emplois sont recensés dans le Gard. Le secteur tertiaire marchand est celui qui embauche le plus (services aux particuliers, services aux entreprises, commerce, etc.). 83 % des actifs occupés habitant dans le Gard travaillent dans le département.



Source : Insee, 2014 et 2011



La population active gardoise compte **14,4%** de chômeurs au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

En France, le Gard est le **3<sup>ème</sup>** département français le plus touché par le chômage, derrière les Pyrénées Orientales et l'Hérault. Le taux de chômage national est de **10,2%**.

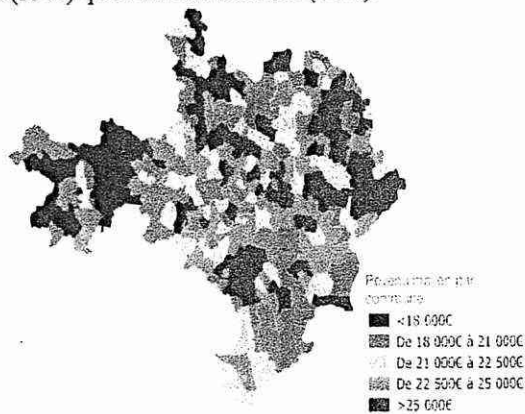


Le Gard compte **52 845** demandeurs d'emploi à la fin du mois de décembre 2015.

### # Revenus

22.300 € de revenu moyen c'est ce que déclare un foyer fiscal gardois pour une année. Les revenus des Gardois sont légèrement supérieurs à ceux du Languedoc-Roussillon (22 120€) mais inférieurs aux revenus français (25 650€). Moins d'un ménage gardois sur deux est imposable (40%).

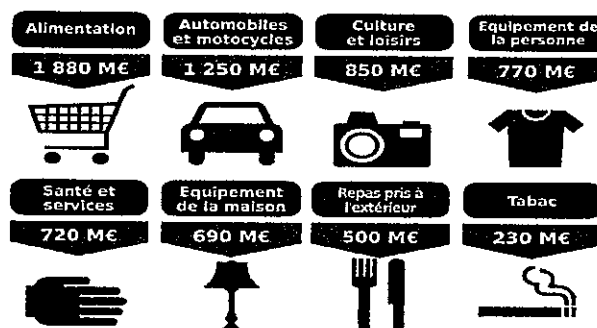
20% des Gardois vivent en-dessous du seuil de pauvreté contre 14% en France. Les jeunes de moins de 30 ans sont les plus touchés. Les foyers vivant du versement d'une retraite sont plus nombreux dans le Gard (39%) qu'au niveau national (35%).



Source : DGFIP - Revenu net moyen déclaré par un foyer fiscal en 2014 pour l'année 2013.

### # Consommation

**6.890 M€ de potentiel de consommation** c'est le montant estimé des dépenses des ménages gardois en une année. Les Gardois dépensent plus que les Français en santé et services, tabac, et automobiles, mais moins en équipement de la personne, équipement de la maison, et repas pris à l'extérieur.



16% des dépenses des Gardois sont effectuées sur Internet ou à l'extérieur du département. Les achats sur Internet ont tendance à se substituer aux achats réalisés auparavant à l'extérieur du Gard. L'évasion commerciale est considérée comme maîtrisée. Elle dépend de la proximité avec des pôles commerciaux limitrophes (Montpellier, Avignon).

**⊕ Entreprises**

74.577 entreprises gardoises sont recensées dans l'ensemble des secteurs d'activité par l'INSEE.

95% des entreprises gardoises comptent moins de 10 salariés. L'économie présentielle est importante dans le Gard : 63% des entreprises produisent des biens ou services consommés sur le territoire.



Source : Insee 2014. Créations d'entreprises de l'ensemble des activités marchandes non agricoles.

Il existe 239 zones d'activités dans le Gard, occupant une surface de 4 690 hectares, dont 225 hectares commercialisables. 6 095 entreprises qui emploient 48 162 salariés sont implantées sur ces zones d'activités. Le Gard compte 3 Parcs Régionaux d'Activités Economiques : Marcel Boiteux à Codolet et Chusclan, Antoine Lavoisier à Laudun-L'Ardoise et Humphry Davy à la Grand'Combe.

**⊕ Recherche**

2 pôles de recherche majeurs sont implantés dans le Gard, outre les établissements d'enseignement supérieur comme l'Unimes et l'École des Mines d'Alès.

**Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) de Marcoule**

Le premier pôle de recherche gardois est le site nucléaire de Marcoule créé en 1955. Les activités de recherche du CEA, employeur de 1 700 personnes, portent sur :

- le traitement et le conditionnement des déchets radioactifs
- les systèmes nucléaires du futur
- l'assainissement et le démantèlement des installations en fin de vie Marcoule est également un site d'activités industrielles d'Areva et concentre de nombreux autres acteurs de la recherche : CNRS, Universités, pôle de compétitivité Trimatec, etc.

90



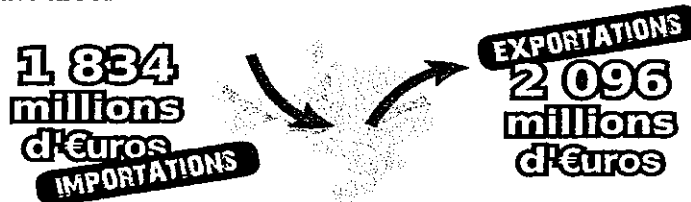
## Centre Hospitalier Régional Universitaire de Nîmes

5 équipes de recherche de l'Inserm, du CNRS, de Montpellier I et Montpellier II travaillent à Nîmes sur les thématiques :

- Dysfonction des interfaces vasculaires
- Biostatistiques et recherche Clinique
- Efficience et Déficience Motrice • "Signaling and Cancer"
- "Bacterial virulence and infectious disease"

### # Commerce extérieur

+262 millions d'euros c'est le solde du commerce extérieur gardois, qui est positif pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive en 2014.



IMPORTATIONS TOTALES	1 834 Me	100%
Produits chimiques, parfums et cosmétiques	415	23%
Produits des industries agroalimentaires	343	19%
Équipements mécaniques, matériel électrique, électronique et Informatique	229	12%
Produits en caoutchouc et en plastique, produits minéraux divers	173	9%

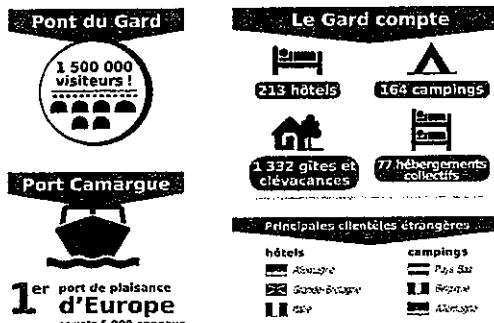
EXPORTATIONS TOTALES	2 096 Me	100%
Produits chimiques, parfums et cosmétiques	925	44%
Produits des industries agroalimentaires	461	22%
Produits agricoles, sylvicoles, de la pêche et de l'aquaculture	180	9%

Les entreprises gardoises sont très dynamiques à l'international. Parmi elles, Royal Canin est le premier exportateur. Les deux tiers des échanges internationaux du Gard ont lieu avec des pays de l'Union européenne.

### # Tourisme

4,3 millions de visiteurs se rendent chaque année dans les sites et monuments gardoises

Palmarès des 10 sites les plus visités	Nombre de visiteurs
Pont du Gard, Vers-Pont-du-Gard	1 905 000
Seaquarium et Musée de la Mer, Grau-du-Roi	352 000
Arènes, Nîmes	338 000
Musée du Bonbon Haribo, Uzès	245 000
La Bambouserale de Prafrance, Générargues	236 000
Casino Flamingo, Grau-du-Roi	183 000
Remparts et Tour de Constance, Aigues-Mortes	182 000
Maison Carrée, Nîmes	146 000
Train à Vapeur des Cévennes, Anduze	135 000
Compagnie des Salins du Midi, Aigues-Mortes	120 000

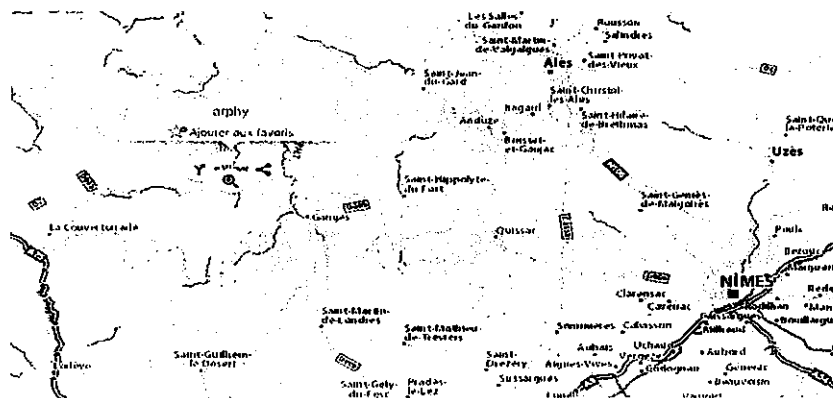


## 2.3 Généralités sur la commune d'ARPHY :

Arphy est une commune française située dans le département du Gard en région Occitanie.

La commune d'Arphy s'étend de la forêt domaniale de l'Aigoual jusqu'à l'entrée d'Aulas en suivant le Coudoulous. Tout le long sont établis plusieurs mas et hameaux.

La superficie d'Arphy est de 2092 hectares (20.92 km<sup>2</sup>) avec une altitude minimum de 340 mètres et un maximum de 1405 mètres.



**Situation Géographique**

### 23.1 Statistiques concernant la population d'ARPHY.

Population Année 2013	Arphy 1	Gard 2	Occitanie 3	France 4	1/2	1/3	1/4
Population en 2013	177	733 201	5 683 878	65 564 756			
Densité de la population	8,5	125,3	78,2	103,6			
Superficie (en km <sup>2</sup> )	20,9	5 852,8	72 723,6	632 733,9			
Variation population entre 2008 et 2013,	1,8	1,1	1	0,5			
<i>Dont Variation due au solde naturel</i>	-0,1	0,3	0,2	0,4			
<i>dont variation due au solde entrées sorties</i>	1,9	0,8	0,8	0,1			
Nombre de ménages en 2013	94	321 923	2 565 299	28 515 844			
Naissances domiciliées en 2015	1	8 006	61 289	787 844			
Décès domiciliés en 2015	3	7 347	57 143	590 791			

Sources (1) : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Sources (2) : Insee, état civil

#### Indicateur de couleur selon résultat

< 0,95	Entre 0,95 et 1,05	> 1,05
--------	--------------------	--------

	Arphy (Commune) 2013	France 2013
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	8,5	103,9
<i>source Insee RP - 2013</i>		
	Arphy (Commune) 2008-2013	France 2008- 2013
Taux de natalité (pr 1 000 hab)	7,1	12,7
<i>source Insee RP - 2008-2013</i>		
	Arphy (Commune)	France
Indice de jeunesse (-20 ans / +60 ans)	41	103
Indice de vieillissement (+65 ans / -20 ans)	164	71,8
Indice de dépendance économique*	97,7	94,5

Sources : Insee, RP

22

POPULATION				
	Arphy	Gard	Arphy	Gard
1968	130	478 544	0,00%	0,00%
1975	86	494 575	-33,85%	3,35%
1982	122	530 478	41,86%	7,26%
1990	131	585 049	7,38%	10,29%
1999	173	623 125	32,06%	6,51%
2005-2006	166	684 306	-4,05%	9,82%
2013/2014	175	733 201	5,42%	7,15%

Entre 1968 et 1990 (sur 22 ans)  
la population sur la commune de ARPHY a été multipliée par 1,008.  
Dans le même temps celle du GARD a été multipliée par 1,223.  
Entre 1968 et 2013 (sur 45 ans)  
la population sur la commune de ARPHY a été multipliée par 1,346.  
Dans le même temps celle du GARD a été multipliée par 1,532.

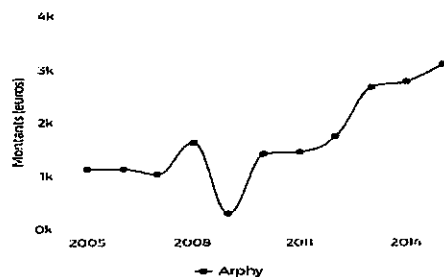
### 2.3.2 Statistiques concernant les revenus de la population de ARPHY.

Revenus	Arphy	Gard	Occitanie	France
Nombre de ménages fiscaux en 2013	81	312646	2457989	
Part des ménages fiscaux imposés		49,8	52,6	
Médiane du revenu disponible	16 914,3	18 419,5	19 276,7	
Taux de pauvreté en 2013		20,3	17	

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

Indicateur de couleur selon résultat		
< 0,95	Entre 0,95 et 1,05	> 1,05

#### Montant moyen de l'impôt sur le revenu à ARPHY



#### Impôt sur le revenu et ISF à ARPHY

Données 2015	Arphy	Moyenne nationale
Revenu fiscal de référence moyen / foyer	21 827 €	24 761 €
Impôt sur le revenu net moyen / foyer	3 080 €	1 291 €
Patrimoine moyen des redevables de l'ISF	nc	2 466 516 €
Montant moyen de l'ISF	nc	9 618 €

Sources : Linternaute.com d'après Ministère de l'Économie

#### Revenus sur ARPHY :

Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2014 : **21.827 €**

Cet élément nous permet de déterminer le montant théorique moyen consacré

- soit au remboursement d'un crédit,
- soit au paiement d'un loyer.

Ainsi, sur la base d'un taux d'effort de 33 %, le budget théorique et moyen dont dispose un ménage habitant sur cette commune s'établit à

21.827 € x 0,33 = 7.202,91 € /an .....soit 600,24 € /mois

Dans le cadre d'un projet d'acquisition déterminons l'enveloppe de financement possible. Nous retenons une hypothèse de crédit amortissable à 2,50 % (avec assurance)

- sur 300 mois, il permet d'emprunter une somme de 133.744 € avec une mensualité de 600 €;
- sur 240 mois, le montant emprunté s'établit à 113.228 € avec une mensualité de 600 €.

Ces éléments nous permettent d'avoir des ordres de grandeur sur les potentialités théoriques et moyennes des habitants de cette commune.

23

### 2.3.3 Synthèse sur la commune de ARPHY.

- En 45 ans la population de ARPHY a été multipliée par 1,346 alors que celle du département du GARD n'a été multipliée que par 1,223.
- ARPHY connaît un taux d'évolution annuel de sa population supérieur à celui du territoire national.
- Le montant moyen de l'impôt sur le revenu sur ARPHY est en nette progression depuis 2010 mais le revenu fiscal de référence moyen par foyer est inférieur d'environ 11,85 % par rapport à la moyenne nationale.

## 3) Description du bien expertisé

L'hétérogénéité des composants des biens propriété, nous oblige à scinder la propriété expertisée en 4 lots distincts :

- Les parcelles servant de voie d'accès communale
- Les terres complémentaires
- La maison indépendante
- Le bâti (ancien hôtel)

### 31 Les parcelles servant de voie d'accès communale

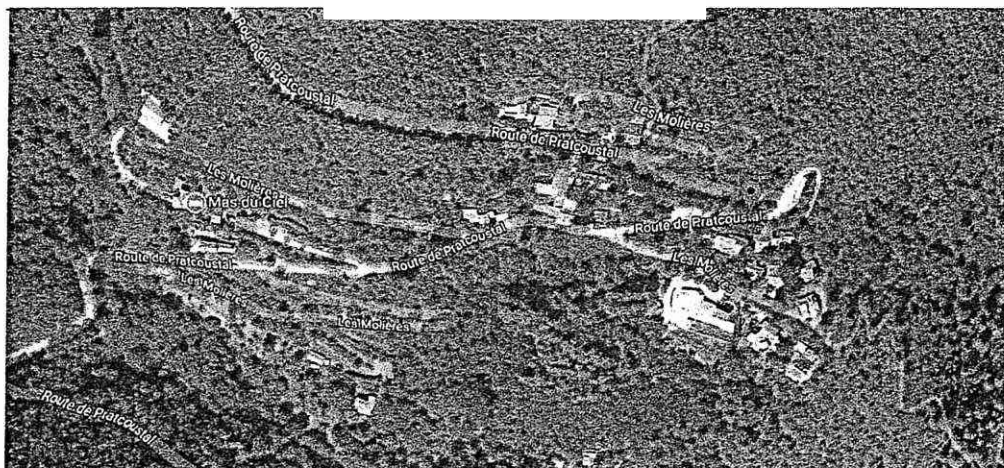
#### 31.1 Description

##### a) Situation des biens dans la commune

Ces parcelles sont situées : lieu-dit « Les Molières » à Arphy (30).



SITUATION DES PARCELLES DANS LA COMMUNE



VUE DU SECTEUR

**b) Désignation des parcelles :**

• **Le tènement :**

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	1115	Les Molières – 30120 ARPHY	181 m <sup>2</sup>
B	1103	Les Molières – 30120 ARPHY	12 m <sup>2</sup>
B	1106	Les Molières – 30120 ARPHY	67 m <sup>2</sup>
B	1113	Les Molières – 30120 ARPHY	233 m <sup>2</sup>
B	1065	Les Molières – 30120 ARPHY	51 m <sup>2</sup>
B	1105	Les Molières – 30120 ARPHY	27 m <sup>2</sup>
B	1062	Les Molières – 30120 ARPHY	60 m <sup>2</sup>
B	1107	Les Molières – 30120 ARPHY	19 m <sup>2</sup>
B	1102	Les Molières – 30120 ARPHY	986 m <sup>2</sup>
B	1104	Les Molières – 30120 ARPHY	2 m <sup>2</sup>
B	1063	Les Molières – 30120 ARPHY	5 m <sup>2</sup>
B	1108	Les Molières – 30120 ARPHY	1 m <sup>2</sup>
B	1114	Les Molières – 30120 ARPHY	26 m <sup>2</sup>
		<b>Total =</b>	<b>1670 m<sup>2</sup></b>

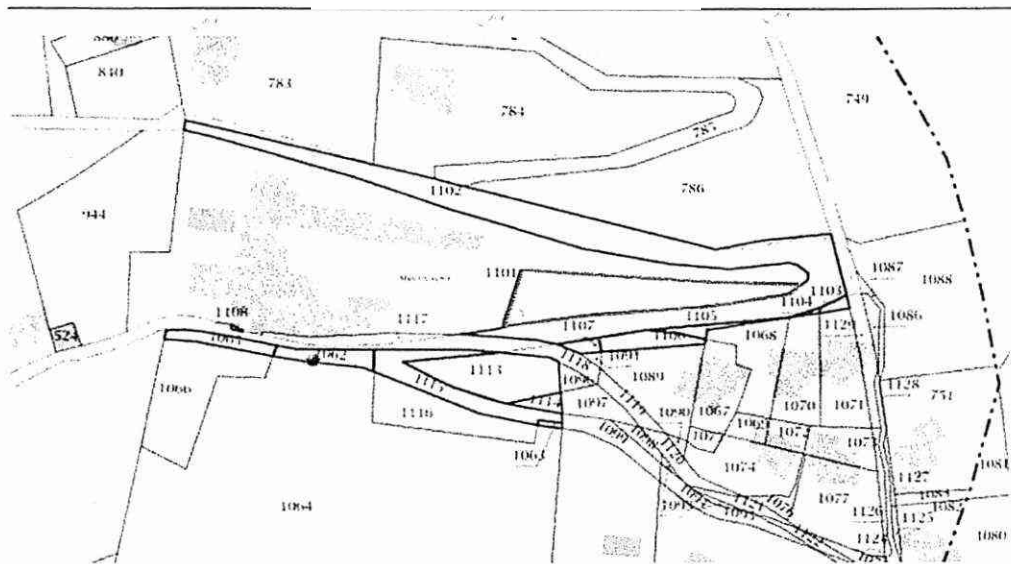
**Remarque :** La Mairie d'Arphy dans son courrier liste 11 parcelles dont elle souhaiterait se porter acquéreuse.

Cependant elle semble avoir omis la parcelle cadastrée section B n° 1114 pour une contenance de 26 m<sup>2</sup>. Par sa configuration et sa situation, nous suggérons de l'englober parmi les terres à valoriser comme routes publiques.

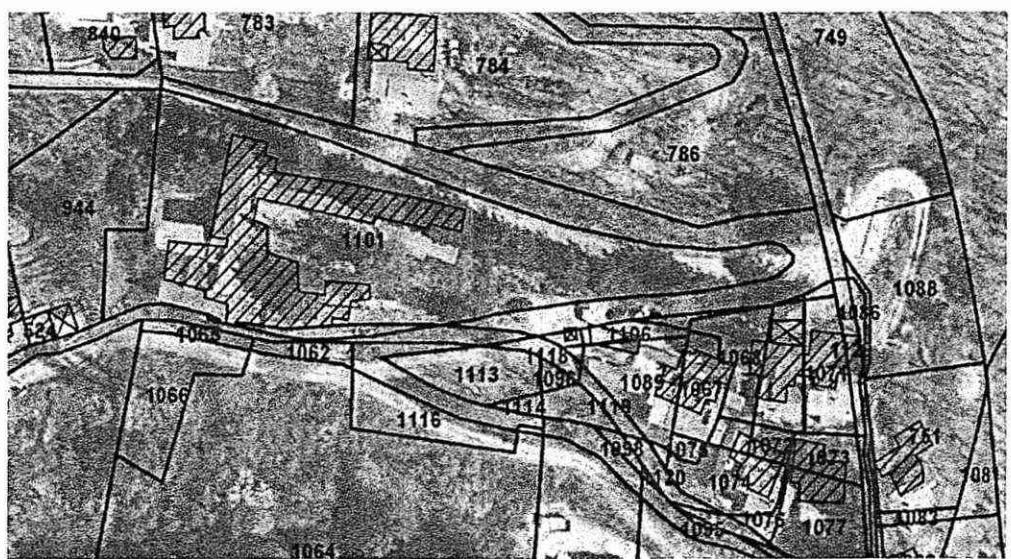
Accès : Route de Pratsousal

Nature : majoritairement sous la forme d'une route goudronnée ou de bordures de routes.

25



**Plan cadastral**



**Superposition photo aérienne et cadastre**

En provenance du centre du village d'Arphy, il faut se diriger vers le Sud sur la Route Départementale 190.

Au bout d'environ 3 km, on se dirige à main droite vers la Route de Pratcoustal sur laquelle il faut circuler pendant environ 1,5km pour se présenter devant lesdites parcelles. L'ensemble des parcelles constitue un tronçon de cette voie d'accès.

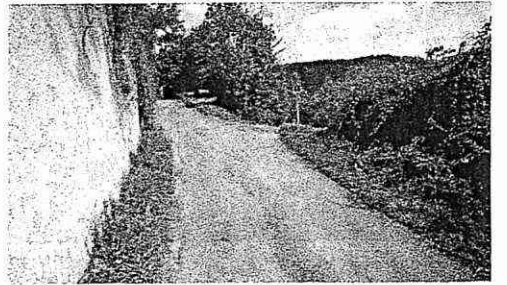
• **Les parcelles :**

Elles prennent la forme de route recouverte d'enrobés bitumineux usagés. Elles ont un usage public.





La route sinueuse (et en déclivité partielle) dessinée par ces parcelles présente une largeur assez étroite par endroit et ne permet la circulation que d'un seul véhicule.



Des « nids de poule » marquent par endroit le caractère usagé de la route.





Les parcelles expertisées dans ce chapitre correspondent à la route qui borde les autres parcelles appartenant d'un côté à des tiers et à l'autre à



**Superficie totale des parcelles : 1.670 m<sup>2</sup>**

Une fraction de la parcelle B n° 1101 est actuellement aménagée en nature de parking librement accessible depuis la route de Pratcoustal. Nous l'intégrons dans le chapitre correspondant à l'hôtel.



### **31.2 Urbanisme et Risques Majeurs**

#### **• Urbanisme :**

Malgré nos demandes répétées, la Mairie d'Arphy ne nous a pas apporté les renseignements d'urbanisme que nous souhaitions afin de de connaître la situation des parcelles expertisées au regard du document d'urbanisme en vigueur.

#### **• Risques majeurs :**





PREFET DU GARD

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

Commune de ARPHY

**Information sur les risques naturels et technologiques majeurs  
pour l'application de l'article L 125-5 du code de l'environnement**

La présente information, mentionné au II de l'article R125-24 du code de l'environnement, constitue une annexe à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de ARPHY. Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

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

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

**4 - Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)**

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

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

La commune est située dans une zone de sismicité Faible (0,7 m/s<sup>2</sup> <= accélération < 1,1 m/s<sup>2</sup>)

Pièces jointes

Cartographie :

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :  
Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 approuvé(s) visé(s) ci-dessus.

**• PPRI :**

La consultation du site internet de la préfecture du Gard nous apprend que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn).

**Nota important :** les renseignements d'urbanisme présentés ci-dessus ne sont communiqués qu'à titre purement informatif. Et toute demande de constructibilité potentielle devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme dûment formalisée.

**31.3 Facteurs d'influence**

Facteurs d'influence	
Facteurs +	Facteurs -
<b>Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt</b>	
Taux d'intérêt historiquement bas	Conjoncture économique morose Tendance baissière des prix dans l'ancien Diminution du nombre d'actes de vente
<b>Marché local de l'immobilier</b>	
Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs.	
<b>Bien expertisé</b>	
La mairie souhaite acquérir ce foncier Foncier utilisé en route praticable Usage public	-Foncier monovalent, -Usage public

29

### 31.4 Évaluation des parcelles servant d'accès communal

Cette évaluation est spécifique, aussi nous l'appréhenderons selon les facteurs d'influence.

Nous utiliserons la méthode comparative statistique.

Les Éditions CALLON dans leurs publications de 2017 recensent la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières.

Ainsi y sont retranscrites les valeurs vénales des terres libres, en nature de prairies naturelles à travers la France.

**Remarque : les terres, transformées en route, n'étant pas « occupées » dans le cadre d'un bail ou d'un fermage, nous les considérerons libres.**

Les terrains qui y sont retenus ont une superficie d'au moins 1 hectare. Les prix peuvent présenter des différences de 10 à 40 %, en fonction de leurs surfaces, de leurs qualités propres et de leurs situations relativement aux constructions.

Nous présenterons ci-dessous les informations enregistrées pour le département du **GARD**.

DEPARTEMENTS Régions agricoles	PRAIRIES NATURELLES		
	Moyenne	Minima	Maxima
<b>30 - GARD</b>			
Cévennes	4.910 €/ha	1.960 €/ha	6.320 €/ha

Nos recherches nous ont également permis de compléter ces grilles de prix par les statistiques enregistrées par l'Observatoire de la SAFER et son portail [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr)

Il en ressort les statistiques suivantes :

#### PRIX DES TERRES ET PRÉS - RÉGIONS AGRICOLES

- **Données demandées :** Évolution des prix - Terres et prés - Régions agricoles
- **Département :** Gard
- **Commune :** Arphy
- **Situation locative :** Libre

Années	Prix min (€ courants /ha)	Prix max (€ courants /ha)	Prix moyen (€ courants /ha)
2016-2015-2014	1 490	26 410	8 070

Compte tenu des caractéristiques intrinsèques et des particularités des parcelles, nous suggérons de retenir la moyenne des prix moyens retenus par ces 2 observatoires, soit :  
 $(4.910 \text{ €/ha} + 8 070 \text{ €/ha}) / 2 = 6.490 \text{ €/ha}$

Coefficient correcteur :

-	Parcelles Monovalente	0,80
+	Usage public	1,10
+	Routes praticables	1,30
+	Augmentation du prix/ha pour les plus petites surfaces	1,20
<b>Soit un coefficient de pondération moyen de =</b>		<b>1,37</b>

Synthèse :

Surface totale en m <sup>2</sup>	Surface ha	Prix/ha moyen retenu	Coefficient	Valeur parcelles
1 670 m <sup>2</sup>	0,1670 ha	6 490,00 €/ha	1,37	8 909,47 €
<b>VALEUR ARRONDIE POUR L'ENSEMBLE =</b>				<b>8 900,00 €</b>

**VALEUR VÉNALE ARRONDIE**  
**POUR LES PARCELLES B n° 1062, 1063, 1065, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106,**  
**1107, 1108, 1113, 1114 et 1115**  
 =  
**8.900,00 €**  
 comprise dans une fourchette oscillant entre  
**9 500,00 €      et      8 300,00 €**

**La valeur de licitation de l'immeuble :**

Selon la chartre de l'expertise le prix de vente forcée (Forced sale price) correspond au prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marche.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée

Il est d'usage expertal de retenir une valeur de licitation égale à 80 % de la valeur vénale.

Valeur de licitation de l'immeuble oscillant entre =

8 900 € x 0,80 =

7 120,00 €

**32 Foncier non bâti (hors bâti du Mas Quayrol)**

**32.1 Description des biens**

**a) Situation des biens dans la commune**

Ces parcelles sont situées : lieu-dit « Les Molières » à Arphy (30).



VUE DU SECTEUR



**VUE AÉRIENNE**

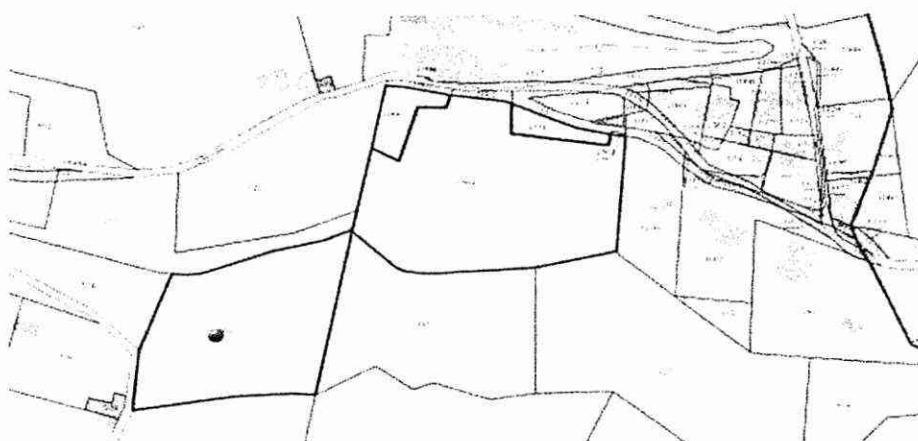
***b) Désignation des parcelles :***

**• Le tènement :**

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	1064	Les Molières – 30120 ARPHY	4445 m <sup>2</sup>
B	701	Les Molières – 30120 ARPHY	3175 m <sup>2</sup>
B	1116	Les Molières – 30120 ARPHY	230 m <sup>2</sup>
B	1066	Les Molières – 30120 ARPHY	341 m <sup>2</sup>
		<b>Total =</b>	<b>8191 m<sup>2</sup></b>

Accès : par la route de Prateousal

Nature : terres en déclivité en nature de forêt.



**Plan cadastral**

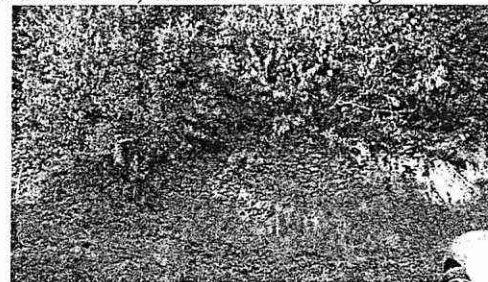
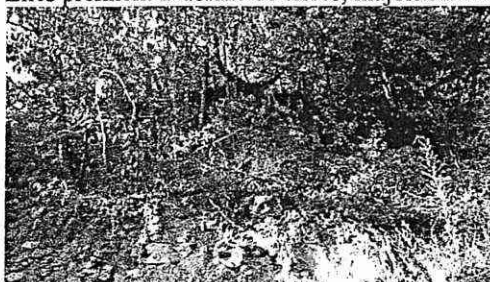


**Superposition photo aérienne et cadastre**

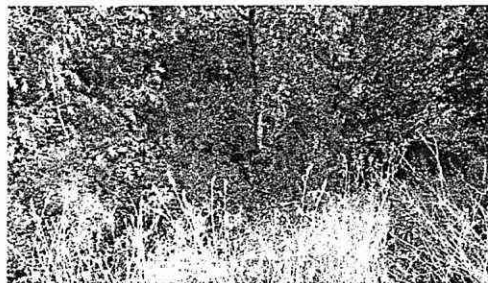
On accède à ces parcelles de la même manière que les précédentes citées.

• ***Les parcelles :***

Elles prennent la forme de terres, majoritairement en déclivité, laissées à l'état sauvage.



Les terres sont recouvertes de végétations cévenoles. La flore et les arbres ne sont pas entretenus et sont laissés à l'état de forêt.





Lors de notre accédit in situ, il nous a été précisé par le Mairie d'Arphy que ces parcelles avaient autrefois reçu les autorisations administratives pour accueillir des chalets d'habitations. N'ayant pu savoir si elles sont toujours classées constructibles nous suggérons de les considérer comme des **terrains privilégiés**.

**Superficie totale des parcelles : 8.191 m<sup>2</sup>**

### 32.2 Facteurs d'influence

Facteurs d'influence	
Facteurs +	Facteurs -
<b>Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt</b>	
Taux d'intérêt historiquement bas	Conjoncture économique morose Tendance baissière des prix dans l'ancien Diminution du nombre d'actes de vente
<b>Marché local de l'immobilier</b>	
Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs.	
<b>Bien expertisé</b>	
-Situation privilégiée (ayant fait selon dires l'objet de documents d'urbanisme pour construction de 6 chalets) -Terres plantées d'essences cévenoles -Position dominante -Surface d'un seul tenant	- travaux de VRD pour les rendre constructibles (si autorisations administratives)

### 32.3 Évaluation du foncier non bâti méthode par comparaison statistique

Nous nous baserons en l'espèce sur les mêmes références de prix que celles présentées pour les précédentes parcelles.

Compte tenu des caractéristiques intrinsèques et des particularités des parcelles, nous suggérons de retenir, en l'espèce, la moyenne des prix moyens retenus par lesdits observatoires, soit :

$$(4.910 \text{ €/ha} + 8.070 \text{ €/ha}) / 2 = \mathbf{6.490 \text{ €/ha}}$$



*Coefficients correcteurs :*

+	Situation privilégiée des parcelles (selon les dires des autorisations de construire avaient été délivrées pour 6 chalets)	1,60
+	Position dominante bois non entretenus mais plantés de végétaux cévenoles	1,15
+	Augmentation du prix/ha pour les plus petites surfaces	1,20
	<b>Soit un coefficient de pondération moyen de =</b>	<b>2,21</b>

*Synthèse :*

Surface en m <sup>2</sup>	Surface en ha	Prix/ha moyen retenu	Coefficient	Valeur de la parcelle
8 191 m <sup>2</sup>	0,8191 ha	6 490,00 €/ha	2,21	11 737,64 €
<b>VALEUR ARRONDIE POUR L'ENSEMBLE =</b>				<b>12 000,00 €</b>

**VALEUR VÉNALE ARRONDIE  
POUR LES PARCELLES B n° 701, 1064, 1066 et 1116**

**=  
12.000 €**

comprise dans une fourchette oscillant entre

**12 600 € & 11 400 €**

**La valeur de licitation de l'immeuble :**

Selon la chartre de l'expertise le prix de vente forcée (Forced sale price) correspond au prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marche.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée

Il est d'usage expertal de retenir une valeur de licitation égale à 80 % de la valeur vénale.

Valeur de licitation de l'immeuble oscillant entre =

12 000 € x 0,80 =

**9 600,00 €**

### **33 Foncier bâti**

#### **33.1 Maison indépendante**

Cette maison servait pour loger le personnel. Elle est implantée sur la même parcelle que l'hôtel. Elle pourrait faire l'objet d'une division parcellaire. 33.1 Description des biens

##### ***a) Situation des biens dans la commune***

La maison indépendante est située : lieu-dit « Les Molières » à Arphy (30). Elle prend corps sur la parcelle B n°1101



**VUE DU SECTEUR**



VUE AÉRIENNE

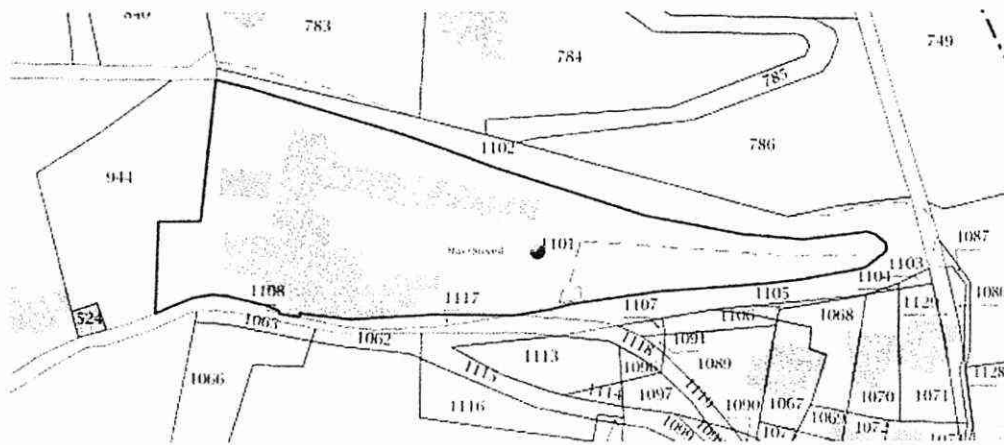
**b) Désignation du terrain d'assiette :**

• **La parcelle :**

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	1101	Les Molières – 30120 ARPHY	3.140 m <sup>2</sup>
		<b>Total =</b>	<b>3.140 m<sup>2</sup></b>

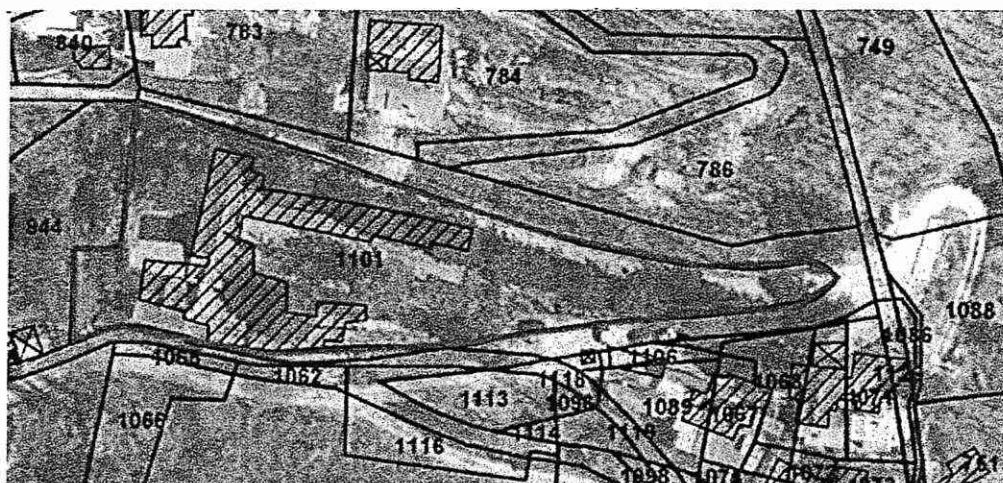
Accès : par la route de Prateoustal

Nature : terres en déclivité avec constructions dessus



Plan cadastral



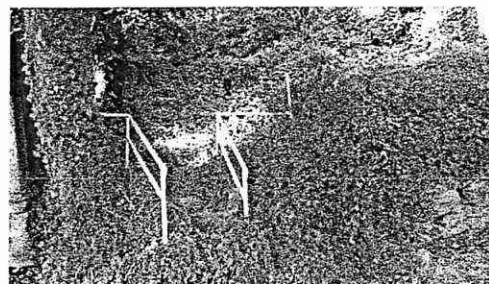


Superposition photo aérienne et cadastre

• L'entier immeuble :

On accède à l'immeuble de la même manière que les précédentes.

Depuis le bord de la route et de la parcelle, un escalier a été aménagé afin de rejoindre l'immeuble situé plus haut sur la parcelle en déclivité.



Le terrain n'étant plus entretenu et la végétation recouvrant la parcelle étant tellement dense, que nous n'avons pu faire le tour de celle-ci afin de constater si la parcelle était clôturée ou pas. Toutefois, depuis la route aucun aménagement n'est mis en place pour sécuriser l'accès.

Le terrain, en déclivité, est recouvert de végétation dense typique des paysages cévenols.

L'objet de la présente expertise, correspond à une maison d'habitation mitoyenne avec une autre construction sur la même parcelle, et s'élevant de deux étages sur rez-de-chaussée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE					
Maison principale		Gros-œuvre		Couverture	
<input type="checkbox"/>	indépendante	<input type="checkbox"/>	Pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tuiles terre cuite
<input checked="" type="checkbox"/>	Mitoyenne	<input type="checkbox"/>	blocs de béton creux	<input type="checkbox"/>	plates
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Béton	<input type="checkbox"/>	canal
<b>Epoque de construction</b>		<input type="checkbox"/>	Briques	<input type="checkbox"/>	romanes
n.c.		<input type="checkbox"/>	Bois	<input type="checkbox"/>	Tuiles béton
<b>Nbre de niveaux habitables</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	Maçonneries	<input type="checkbox"/>	Ardoise
2		<input type="checkbox"/>	Autre	<input type="checkbox"/>	Zinc
<b>Nbre de pièces principales</b>		<b>Enduit de façade</b>		<input type="checkbox"/>	Fibre-ciment
4		<input checked="" type="checkbox"/>	Façades enduites	<input type="checkbox"/>	Toiture terrasse
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Façades brutes	<input type="checkbox"/>	Descentes d'eaux pluviales
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Pierres apparentes	<input type="checkbox"/>	Chéneaux
<b>Appréciation de l'état apparent : GROS-ŒUVRE et ENDUIT</b>					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					
<b>Appréciation de l'état apparent : COUVERTURE</b>					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Non contrôlée
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					

L'immeuble est à l'état d'abandon (voire à l'état de ruine pour certaines pièces), plus aucun équipement ne semble en état de fonctionnement. C'est pour cela que nous ne décrivons pas plus amplement les équipements dont il dispose.

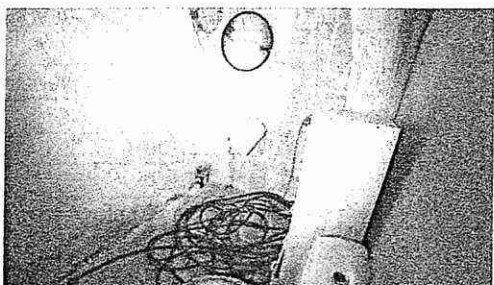
• **L'intérieur de la maison :**

Une fois gravi un 1<sup>er</sup> escalier depuis la route, il faut emprunter un nouvel escalier maçonné pour rejoindre les anciennes pièces habitables de l'immeuble.

L'immeuble se distribue comme suit sur 3 niveaux :

Rez-de-chaussée	1er étage	2ème étage
Caves	Cuisine	Chambre
	Pièce	Couloir
	Séjour	Salle d'eau
	Chambre	2 pièces en ruine
	Salle d'eau	

AMENAGEMENTS INTERIEURS					
Sols		Murs		Plafonds	
<input checked="" type="checkbox"/>	Carrelage, granito	<input checked="" type="checkbox"/>	Papier-peint	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture, enduit
<input type="checkbox"/>	moquette	<input type="checkbox"/>	Toile de verre peinte	<input checked="" type="checkbox"/>	Plancher bois
<input checked="" type="checkbox"/>	tomettes	<input checked="" type="checkbox"/>	Crépi	<input type="checkbox"/>	Projeté
<input type="checkbox"/>	lino	<input checked="" type="checkbox"/>	Enduit	<input type="checkbox"/>	Toile de verre peinte
<input type="checkbox"/>	pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture	<input type="checkbox"/>	Lambris
<input type="checkbox"/>	parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/>	Faïences	<input type="checkbox"/>	Polystyrène
<input type="checkbox"/>	parquet massif	<input type="checkbox"/>	Pierre	<input type="checkbox"/>	plancher bois
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	charpente et volige bois
<b>Appréciation de l'état d'entretien</b>					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



De nombreux embellissements sont délabrés et moisis suite à des désordres d'infiltrations et de dégâts des eaux notamment.



Certaines pièces sont toutefois dans un état de conservation moins vétuste.



Une partie d'un plancher s'est d'ailleurs effondré.



MENUISERIES EXTERIEURES					
Menuiseries		Vitrage		Volets	
<input checked="" type="checkbox"/>	bois	<input checked="" type="checkbox"/>	simple	<input checked="" type="checkbox"/>	manuels
	aluminium		isolant		électriques
	PVC				Velux
	métal	<b>Grilles de défense</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	Bois
	autre		oui		PVC
		<input checked="" type="checkbox"/>	non		aluminium
					moustiquaires
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état		Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état

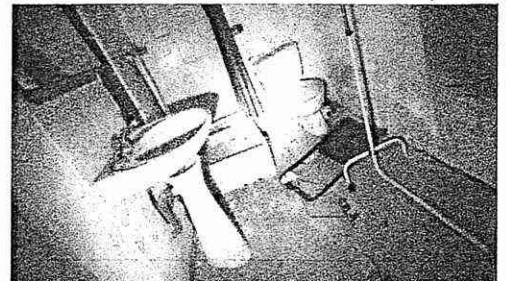
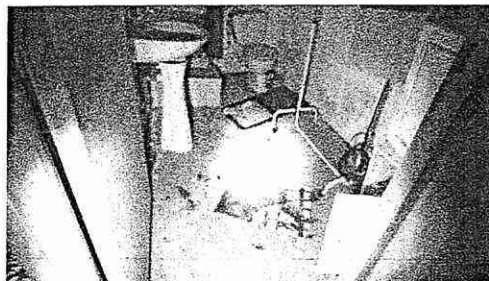




EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : CUISINE					
Evier		Meubles de rangement		Plaques de cuisson	
<input checked="" type="checkbox"/>	encastré plan posé sur jambages	élément(s) haut(s)		Gaz	
	douchette	élément(s) bas		électrique(s)	
	robinet mélangeur	Meuble sous évier		vitrocéramique	
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur			induction	
		<b>Equipements</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	Sans
Plan de travail		hotte			
	faïencé	four			
<input checked="" type="checkbox"/>	mélaminé	réfrigérateur			
	bois massif	autre			
	Sans	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans		
Appréciation de l'état d'entretien					
Bon état		Etat d'usage		<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : SALLE D'EAU					
Lavabo		Baignoire		Douche	
<input checked="" type="checkbox"/>	sur colonne	rectangulaire		à l'italienne	
	sur plan de vasque	d'angle		cabine	
	sur meuble	ronde ou ovale		<input checked="" type="checkbox"/>	receveur simple
	suspendu	sabot		parois maçonnées	
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mélangeur	robinet mélangeur		<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mélangeur
	robinet mitigeur	robinet mitigeur		robinet mitigeur	
Bidet		robinet thermostatique		robinet thermostatique	
	oui	douchette		douchette	
<input checked="" type="checkbox"/>	non			colonne de douche	
Rangements				buses hydromassantes	
	élément(s) haut(s)	meuble colonne		Cuvette WC sur pied avec	
	élément(s) bas	meuble sous vasque		<input checked="" type="checkbox"/>	réservoir de chasse dorsal
Appréciation de l'état d'entretien					
Bon état		Etat d'usage		<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



41

### 33.2 Ensemble hôtelier

#### 332.1 Description des biens

##### a) Situation des biens dans la commune

L'ancien hôtel est située : lieu-dit « Les Molières » à Arphy (30). Il prend corps sur la parcelle B n°1101



VUE DU SECTEUR



VUE AÉRIENNE

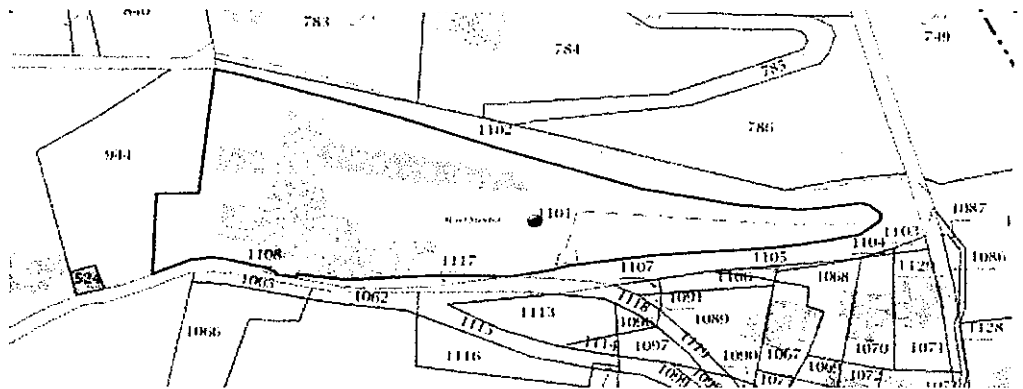
##### b) Désignation du terrain d'assiette :

###### • La parcelle :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	1101	Les Molières – 30120 ARPHY	3.140 m <sup>2</sup>
		Total =	3.140 m <sup>2</sup>

Accès : par la route de Pratecoustal

Nature : terres en déclivité avec constructions dessus



**Plan cadastral**

• ***L'entier immeuble :***

La maison indépendante est accolé à cet ensemble immobilier, on y accède depuis la même route depuis le centre du village d'Arphy.

Cependant on accède à ce plus grand immeuble depuis un autre lacet de la route de Pratooustal.



Le long de cette partie haute de la route, la parcelle abritant les constructions est clôturée de grillage simple torsion fixé sur des piquets raidisseurs.

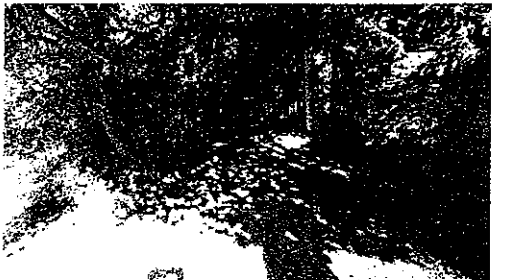


On pénètre dans la parcelle de diverses manières :

1/ Par une ouverture dans le grillage, non sécurisée, et simplement encadrée de 2 plots en béton. Cette ouverture ne permet le passage que de piétons.



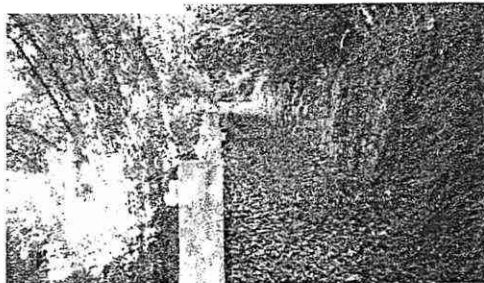
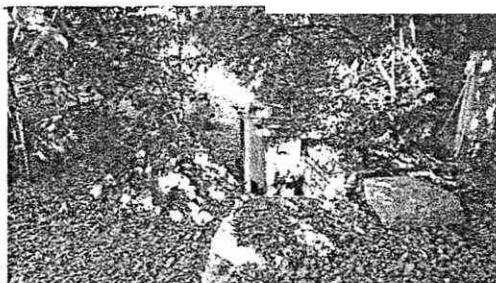
Accès portillon par l'arrière



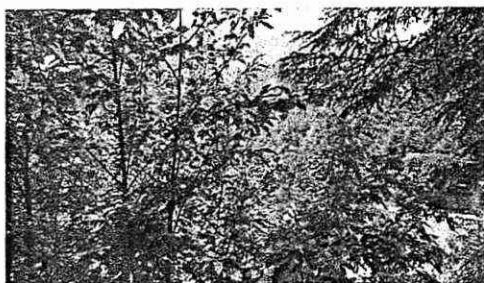
Accès principal portail métallique à 2 ouvrants.

L'entrée principale s'ouvre sur une allée actuellement envahie de végétations.

63



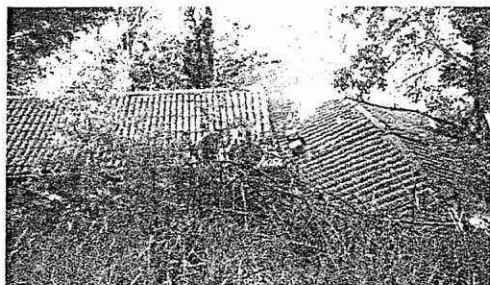
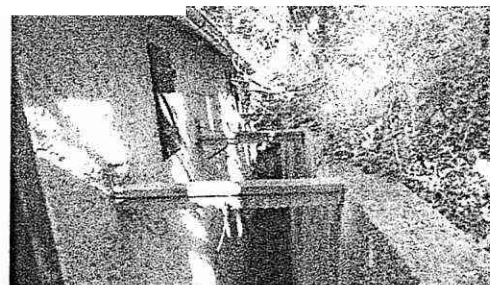
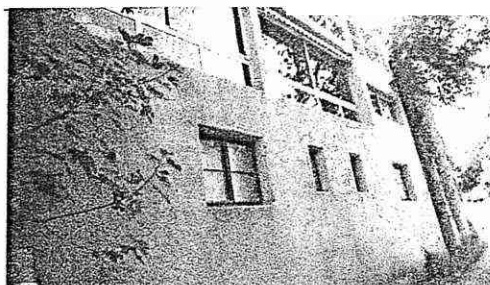
Le terrain n'est plus entretenu et des végétations sauvages diverses ont envahi l'espace.



L'objet de la présente expertise, correspond à une construction monovalente anciennement à usage d'hôtel s'élevant de quatre étages sur rez-de-chaussée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE					
Construction		Gros-œuvre		Couverture	
<input type="checkbox"/>	indépendante	Pierre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tuiles terre cuite	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mitoyenne	blocs de béton creux		plates	
		Béton		canal	
<b>Epoque de construction</b>		Briques		romanes	
	n.c.	Bois		Tuiles béton	
<b>Nbre de niveaux</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Maçonneries		Ardoise	
	5	Autre		Zinc	
		<b>Enduit de façade</b>		Fibre-ciment	
		<input checked="" type="checkbox"/> Façades enduites		Toiture terrasse	
		Pierres apparentes		Chéneaux	
<b>Appréciation de l'état apparent : GROS-ŒUVRE et ENDUIT</b>					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/> État d'usage		Mauvais état	
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					
<b>Appréciation de l'état apparent : COUVERTURE</b>					
<input type="checkbox"/>	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/> État d'usage		Non contrôlée	
Nota : appréciations sous réserve de vérifications approfondies par un technicien spécialisé					



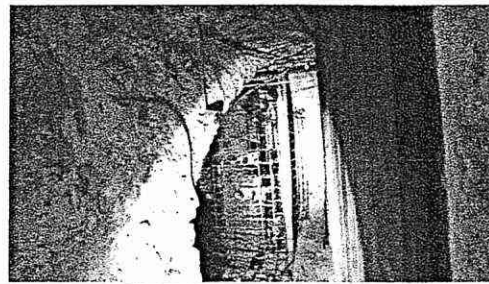


• Le rez-de-chaussée de l'immeuble :

Ce niveau comprend un logement de fonction et une cave.

1/ La cave :

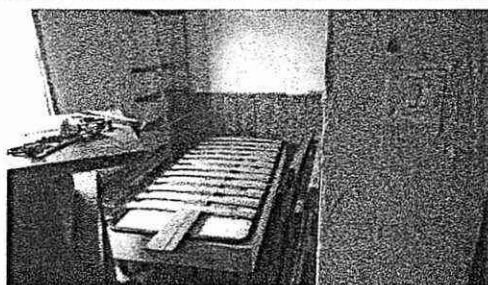
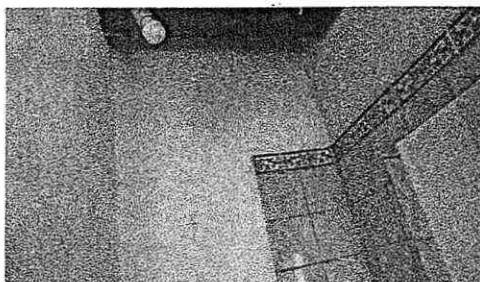
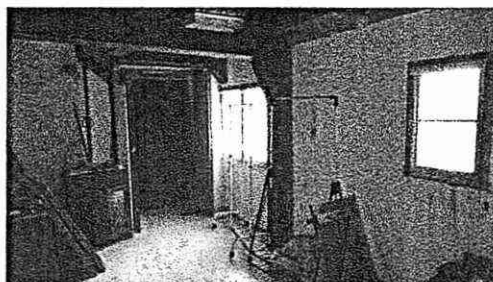
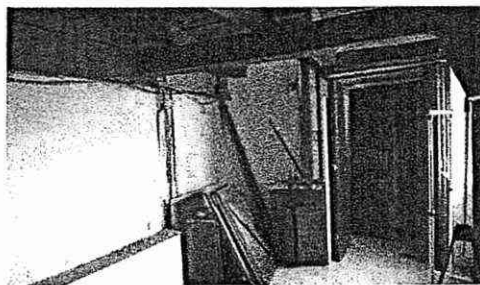
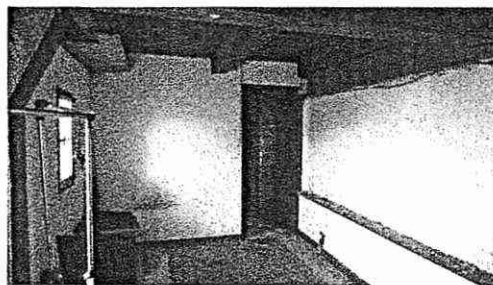
Le sol est recouvert de terre battue, les parois verticales sont constituées de pierres jointoyées et les plafonds voûtés sont de même nature.



65

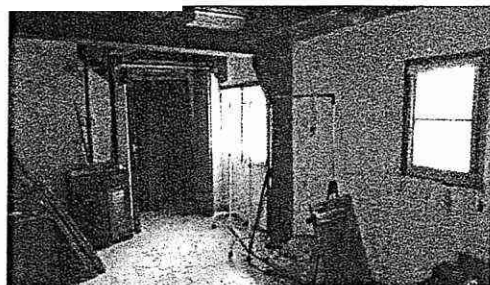
2/ Le logement de fonction :

AMENAGEMENTS INTERIEURS		
Sols	Murs	Plafonds
<input checked="" type="checkbox"/> carrelage	Papier-peint	Peinture
moquette	Toile de verre peinte	Papier peint
marbre	<input checked="" type="checkbox"/> Crépi, enduit	Projeté
lino	Projeté	Toile de verre peinte
pierre	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/> Lambris bois et plancher haut en bois
parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/> Faïences	Polystyrène
parquet massif	<input checked="" type="checkbox"/> Lambris	plancher bois
autre	autre	trappe d'accès aux combles
Appréciation de l'état d'entretien		
Bon état	Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/> Mauvais état



MENUISERIES EXTERIEURES		
Menuiseries extérieures	Vitrage	Volets
<input checked="" type="checkbox"/> bois	<input checked="" type="checkbox"/> simple	manuels
aluminium	isolant	électriques
métal	<b>Grilles de défense</b>	Bois
autre	oui	PVC
	<input checked="" type="checkbox"/> non	aluminium
Appréciation de l'état d'entretien		
Bon état	Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/> Mauvais état

68



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : WC			
<input checked="" type="checkbox"/>	sur pied avec réservoir de chasse dorsal		suspendu avec réservoir encastré
	WC avec broyeur	<input checked="" type="checkbox"/>	Lave-mains fixé en applique
Appréciation de l'état d'entretien			
	Bon état	<input type="checkbox"/>	État d'usage
		<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



Un escalier maçonné de 14 marches permet de rejoindre le niveau supérieur.



• ***Le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble :***

Ce niveau 1 comprend les pièces suivantes :

Salle à manger panoramique	Débarras	Bureau
Cuisine privée	Pièce	Salle de bains
Salle avec cheminée	Débarras	Dégagement
Pièce	Pièce panoramique avec cheminée insert	

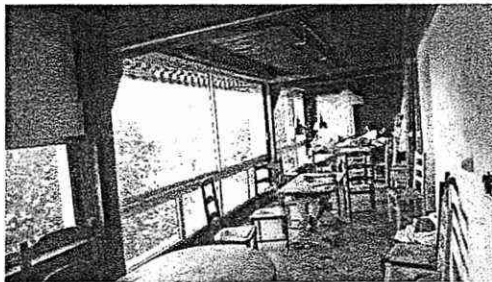
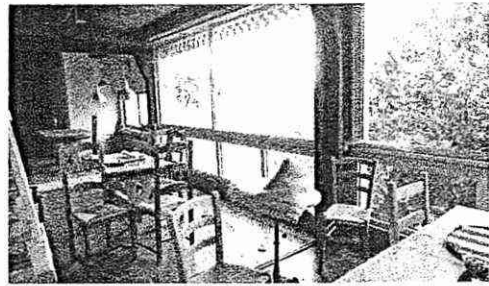
***Annexes :***

Ancien garage niveau 1		Atelier niveau 1
------------------------	--	------------------

67

AMENAGEMENTS INTERIEURS					
Sols		Murs		Plafonds	
<input checked="" type="checkbox"/>	carrelage		Papier-peint		Peinture
	moquette		Toile de verre peinte		Papier peint
	marbre	<input checked="" type="checkbox"/>	Crépi, enduit	<input checked="" type="checkbox"/>	Enduit
	lino		Projeté		Toile de verre peinte
	Pierre		Peinture		Lambris bois et plancher haut en bois
	parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/>	Faïences		Polystyrène
	parquet massif	<input checked="" type="checkbox"/>	Lambris	<input checked="" type="checkbox"/>	plancher bois
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état		État d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état

Les pièces de réception offrent une vue partielle et parfois panoramique sur les vallées cévenoles.

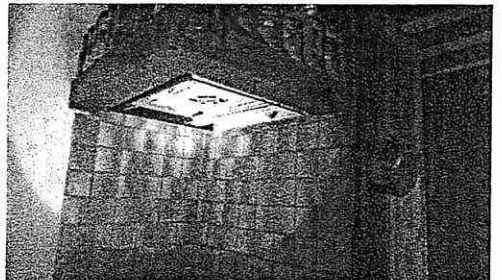
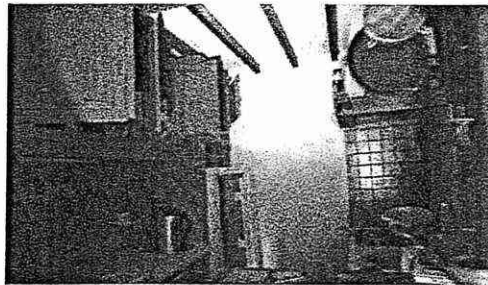


68

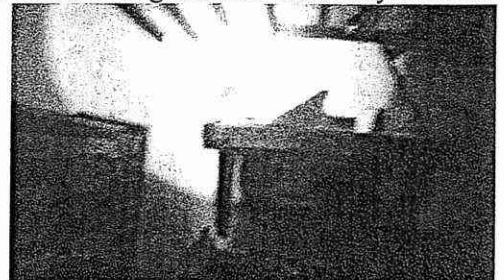


*La cuisine privée :*

EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : CUISINE				
Evier		Meubles de rangement		Plaques de cuisson
<input checked="" type="checkbox"/>	encastré sur plan	<input checked="" type="checkbox"/>	élément(s) haut(s)	Gaz
	posé sur meuble	<input checked="" type="checkbox"/>	élément(s) bas	électrique(s)
	robinet mélangeur	<input checked="" type="checkbox"/>	Meuble sous évier	vitrocéramique
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur			induction
	douchette	<b>Equipements</b>		Sans
	<b>Plan de travail</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hotte : H.S.	
	faïencé		four	
<input checked="" type="checkbox"/>	mélaminé		réfrigérateur	
Appréciation de l'état d'entretien				
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	État d'usage	Mauvais état



L'une des salles avoisinantes est aménagée d'une cheminée de grande dimension à foyer ouvert.

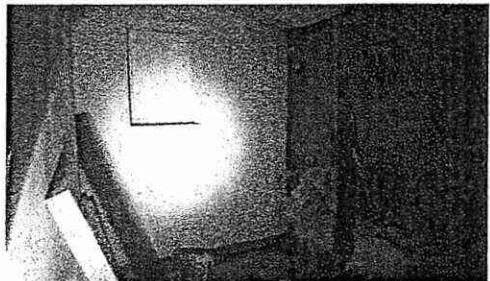


La salle de bains :

EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : SALLE DE BAINS					
Lavabo		Baignoire		Douche	
	sur colonne	<input checked="" type="checkbox"/>	Rectangulaire et tablier faïencé		à l'italienne
<input checked="" type="checkbox"/>	Encastré sur plan de vasque faïencé		d'angle		cabine
	sur meuble		ronde ou ovale		receveur simple
	suspendu		sabot		parois maçonnées
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mélangeur	<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mélangeur		robinet mélangeur
	robinet mitigeur		robinet mitigeur		robinet mitigeur
	<b>Bidet</b>		robinet thermostatique		robinet thermostatique
	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	douchette		douchette
<input checked="" type="checkbox"/>	non				colonne de douche
	<b>Rangements</b>				buses hydromassantes
	élément(s) haut(s)		meuble colonne		
<input checked="" type="checkbox"/>	élément(s) bas	<input checked="" type="checkbox"/>	meuble sous vasque		
<b>Appréciation de l'état d'entretien</b>					
	Bon état		Etat d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état



Les embellissements dans cette pièce sont en très mauvais état : les rouleaux isolant de laine de verre sont arrachés et détachés du support.

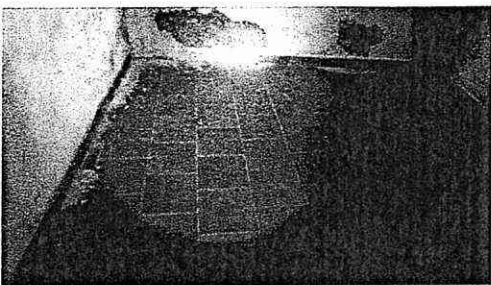
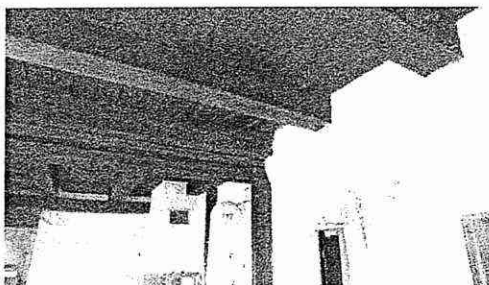
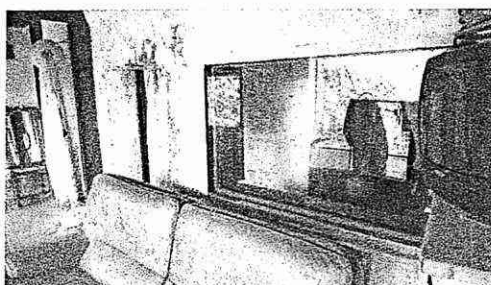


Les autres pièces du 1<sup>er</sup> étage :





Nous avons un état d'entretien très dégradé de certaines parois verticales : des traces de moisissures et de la mousse dégradent les embellissements.

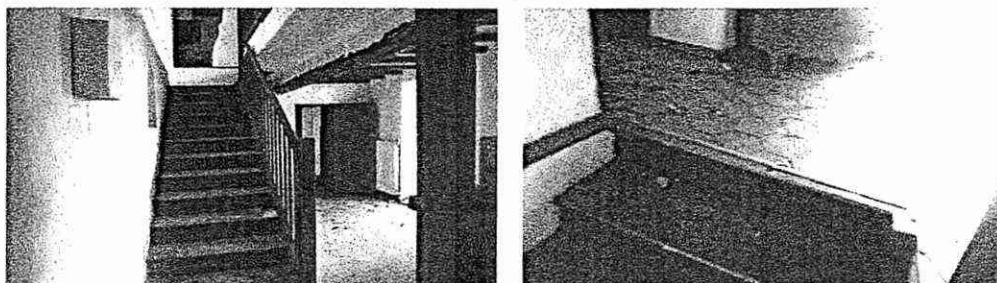


571



• **Le 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble :**

Un escalier avec marches en bois et garde-corps permet de rejoindre le 2<sup>ème</sup> étage :



On parvient sur un pallier carrelé.



Ce niveau 2 comprend se distribue de la manière suivante :

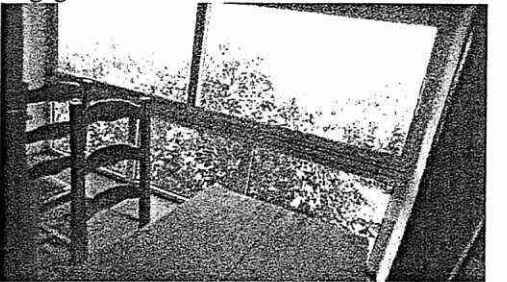
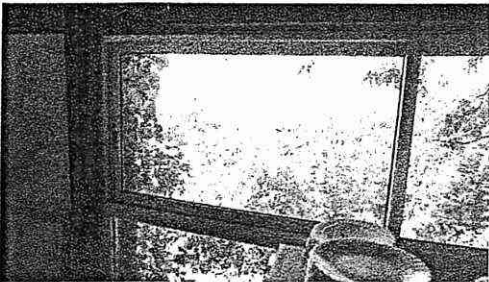
Salle à manger panoramique	Réception	Hall 2
Bar	Autre pièce	Pièce en ruine
Cuisine	Toilette	
Arrières cuisine	Hall 1	

AMENAGEMENTS INTERIEURS		
Sols	Murs	Plafonds
<input checked="" type="checkbox"/> carrelage	Papier-peint	Peinture
<input type="checkbox"/> moquette	Toile de verre peinte	Papier peint
<input type="checkbox"/> marbre	<input checked="" type="checkbox"/> Crépi, enduit	Enduit
<input type="checkbox"/> lino	Projeté	Toile de verre peinte
<input type="checkbox"/> pierre	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/> Lambris bois et plancher haut en bois
<input type="checkbox"/> parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/> Faïences	Polystyrène
<input type="checkbox"/> parquet massif	Lambris	<input checked="" type="checkbox"/> plancher bois
<input checked="" type="checkbox"/> brut	autre	trappe d'accès aux combles
		<input checked="" type="checkbox"/> Hourdis
Appréciation de l'état d'entretien		
<input checked="" type="checkbox"/> Bon état	<input checked="" type="checkbox"/> Etat d'usage	<input type="checkbox"/> Mauvais état

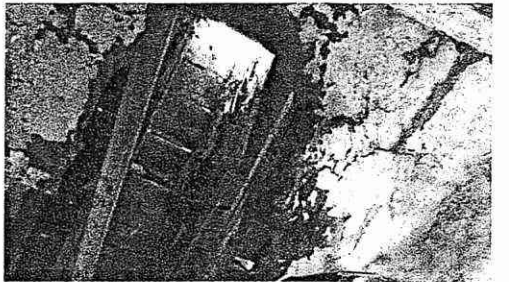




Les anciennes salles de restaurant offrent une vue dégagée sur les vallées cévenoles.

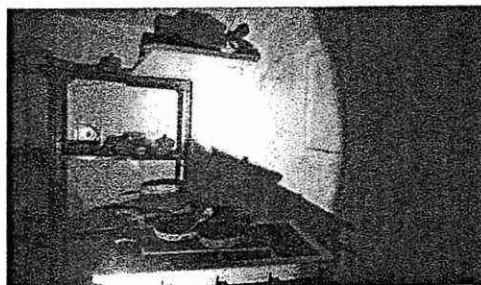
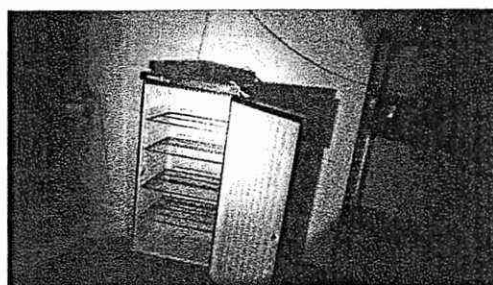
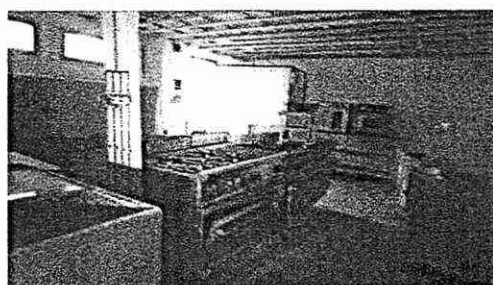


A ce niveau, une pièce est en état de ruine avancé :

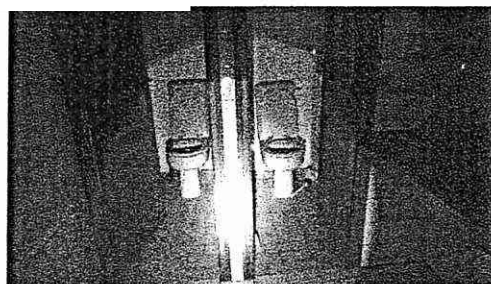




La cuisine professionnelle, sécurisée par des extincteurs (dont l'état de fonctionnement n'a pas été vérifié) est équipée de tous les équipements autrefois utilisés durant l'activité professionnelle.



Ce niveau propose également des sanitaires autrefois à la disposition de la clientèle. Ceux-ci proposaient des WC sur pied, un urinoir et des lave-mains avec séchoir.



• Le demi-niveau du dessus :

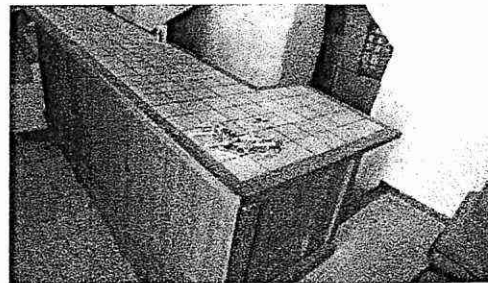
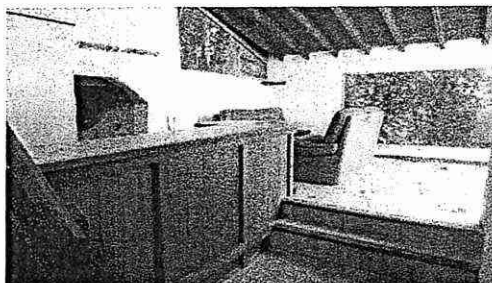
Un escalier maçonné et encloisonné permet de rejoindre le demi-niveau du dessus :

Niveau 2 et demi :

Pièce  
Bar  
Terrasse



Ce niveau intermédiaire prend la forme d'une pièce carrelée et couverte par la sous-face en bois de la toiture. Des éléments vitrés assurent un éclairage des lieux. Cette pièce devait vraisemblablement servir à un espace « bar ».



Cette pièce se prolonge d'une zone ouvrant sur une terrasse recouverte de lames de bois après avoir franchi une baie vitrée.

55

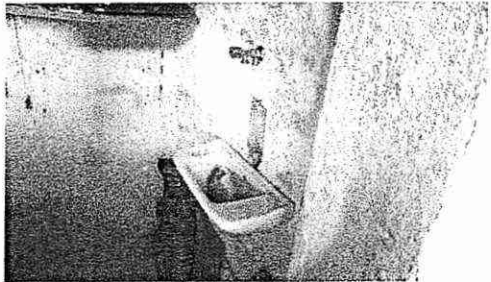
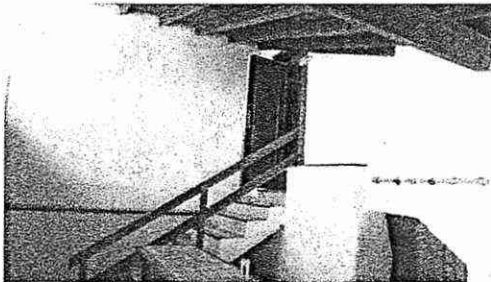




La terrasse n'est pas sécurisée de garde-corps et offre une vue dégagée sur les environs.



Depuis la pièce on peut rejoindre un escalier en bois qui mène à un grenier.

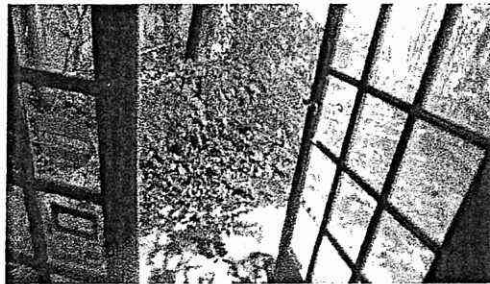
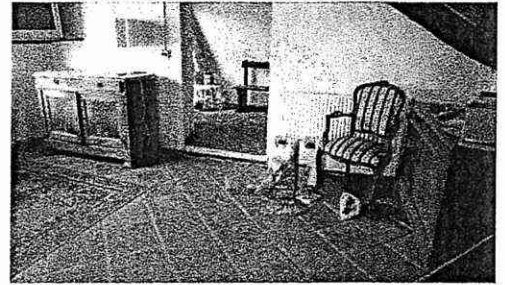
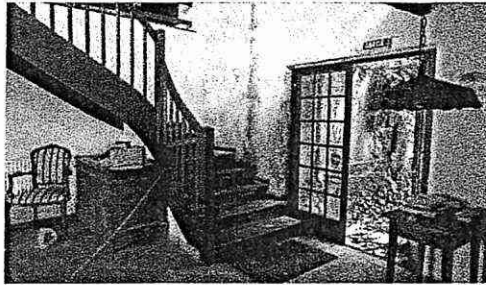


De retour dans l'escalier conduisant à ce demi-niveau, on poursuit notre ascension des lieux pour parvenir au 3ème étage.

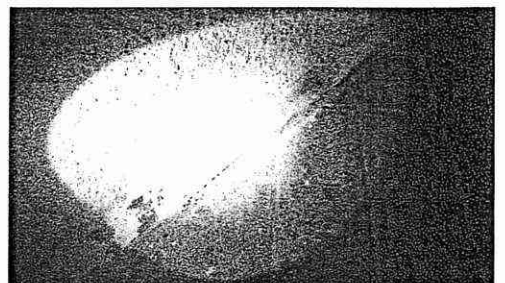
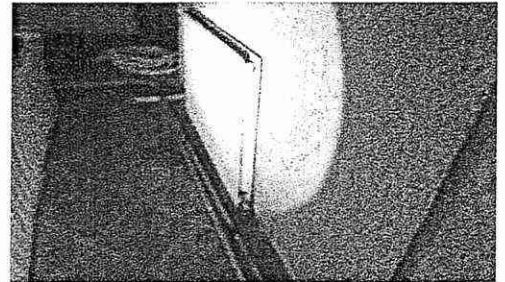
• **Le 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble :**

Compte tenu de la configuration du terrain d'assiette, le 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble est en réalité le niveau à partir de laquelle la clientèle provient depuis l'extérieur.

A ce titre on retrouve le hall d'accueil à ce niveau. Depuis le cheminement extérieur, on pénètre dans l'hôtel en franchissant une porte-fenêtre « petit bois » à double battants et équipée de simple vitrage.



Un dégagement permet de rejoindre les chambres mises à la disposition à ce niveau. De nombreuses traces de moisissures ont été relevées, tout comme des dégradations en bas de murs.



Dans ces pièces communes, les sols sont carrelés, et les murs sont enduits. Le couloir est équipé d'un radiateur en acier.

Ce niveau 3 distribue :

Hall	Chambre 101	Chambre 105
Cellier	Chambre 102	Chambre 106
Dégagement et rangement	Chambre 103	Chambre 107
Couloir	Chambre 104	Chambre 108

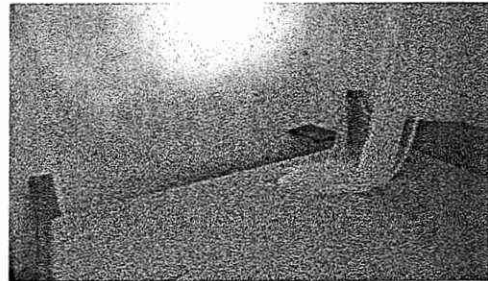
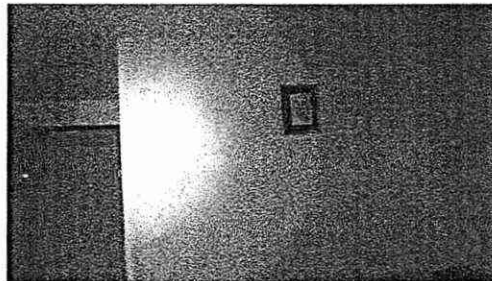
**Annexes**

Piscine avec plage au niveau 3

Présentation de la chambre n° 102 (représentative des autres chambres du niveau) :

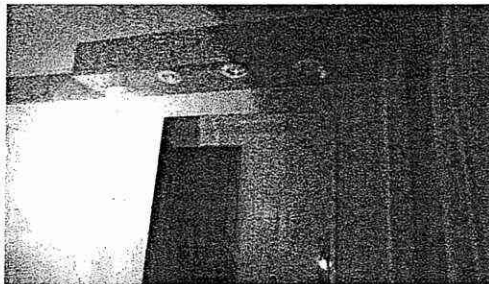
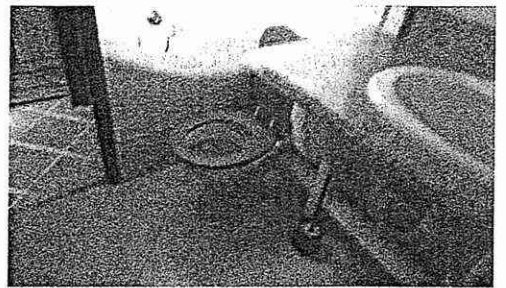
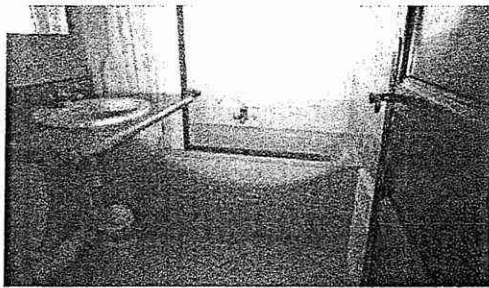


AMENAGEMENTS INTERIEURS					
Sols		Murs		Plafonds	
<input checked="" type="checkbox"/>	carrelage		Papier-peint	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture
	moquette		Toile de verre peinte		Papier peint
	marbre	<input checked="" type="checkbox"/>	Crépi, enduit, peinture	<input checked="" type="checkbox"/>	Enduit projeté
	lino		Projeté		Toile de verre peinte
	pierre		Peinture		Lambris bois et plancher haut en bois
	parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/>	Faïences		Polystyrène
	parquet massif		Lambris		plancher bois
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état		État d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état : murs et plafonds dégradés et moisis par endroits

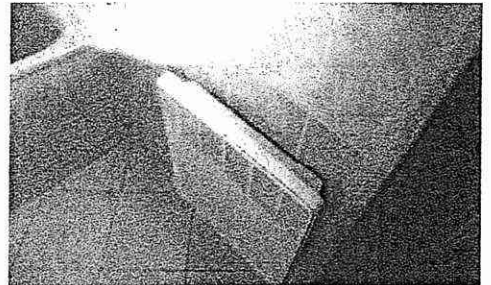
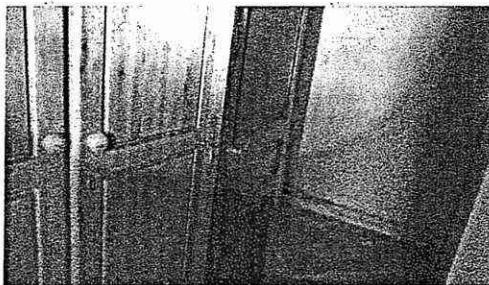


EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : SALLE DE BAINS & WC					
Lavabo		Baignoire		Douche	
	sur colonne	<input checked="" type="checkbox"/>	Rectangulaire et tablier faïencé		à l'italienne
<input checked="" type="checkbox"/>	Encastré plan vasque		d'angle		cabine
	sur meuble		ronde ou ovale		receveur simple
	suspendu		sabot		parois maçonnées
	robinet mélangeur		robinet mélangeur		robinet mélangeur
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur	<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur		robinet mitigeur
			robinet thermostatique		robinet thermostatique
	<b>Bidet</b>		Barre porte-douchette		<b>Cuvette WC</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	oui	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	oui
<input checked="" type="checkbox"/>	non				
Rangements					
	élément(s) haut(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	néant		meuble sous vasque
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	État d'usage		Mauvais état

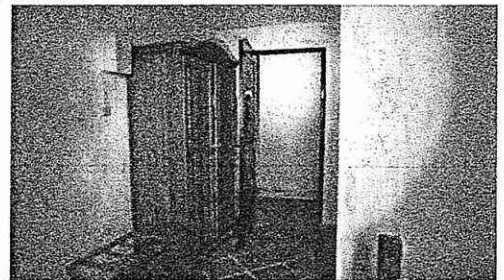
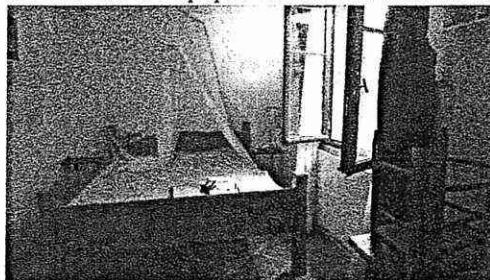
SP



EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES			
<i>Chauffage</i>		<i>Menuiseries extérieures</i>	<i>Volets</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Radiateur acier (chambre)	<input checked="" type="checkbox"/>	Bois à simple vitrage
<input checked="" type="checkbox"/>	Convecteur électrique		<input checked="" type="checkbox"/> Manuels : battants en bois

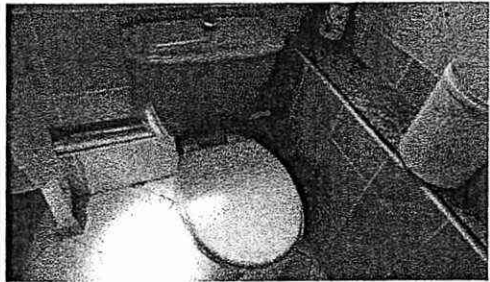
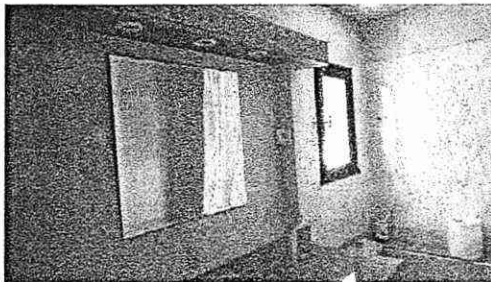
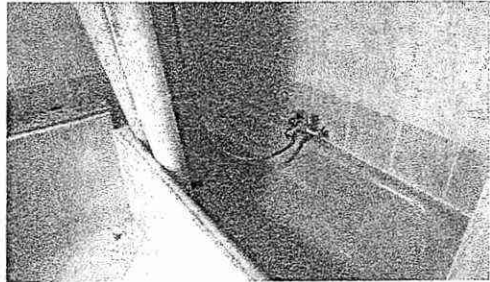
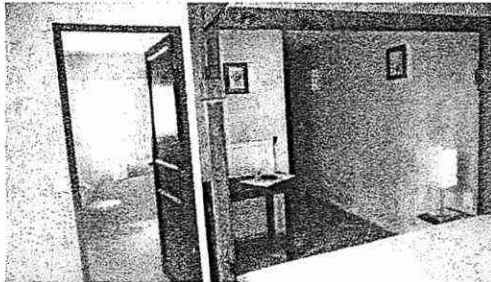
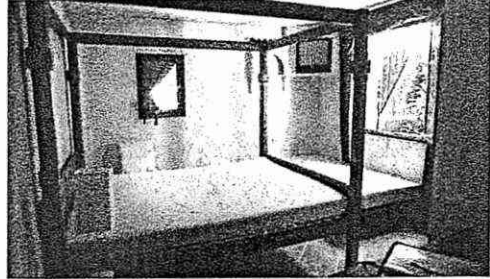


La chambre est équipée du mobilier inhérent aux activités d'hôtelleries.



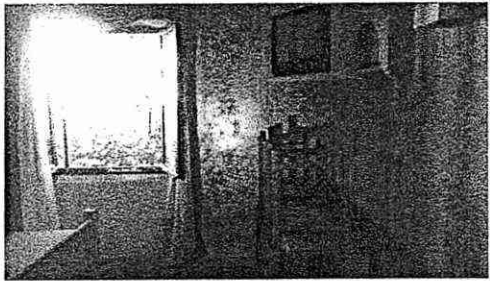
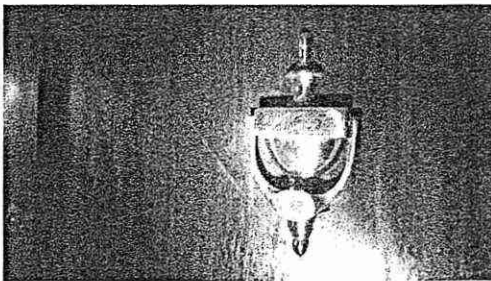
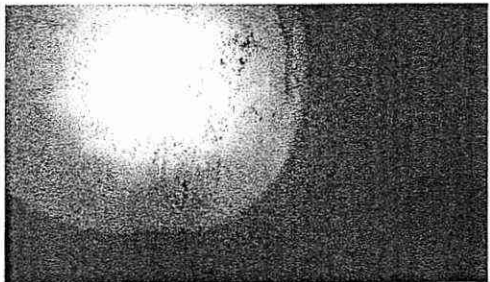
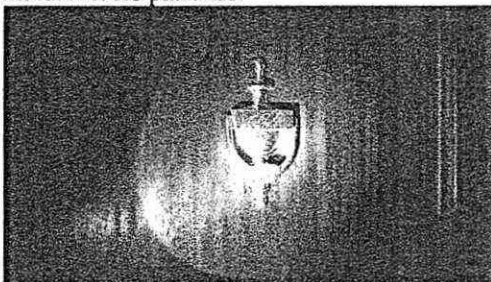


Présentation photographique de la chambre n° 108 :



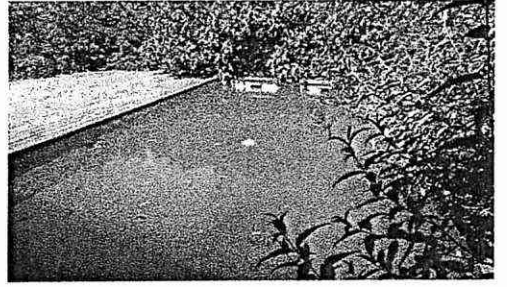
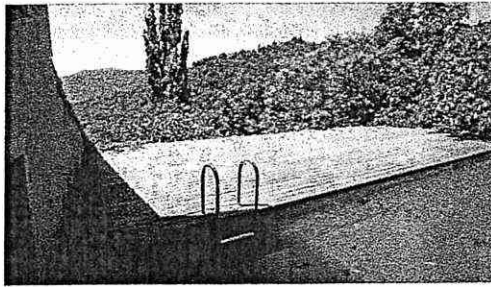
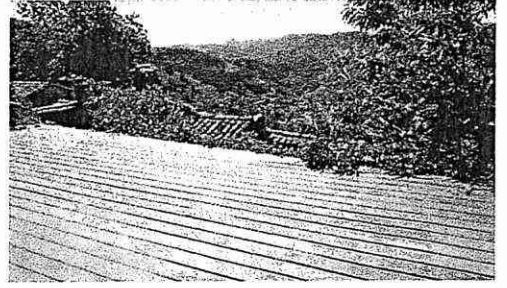
Désordres constatés dans d'autres chambres du niveau :

De manière générale nous avons remarqué un défaut d'entretien des chambres du fait de l'inexploitation actuelle. De nombreuses moisissures altèrent et dégradent les revêtements muraux et les plafonds.





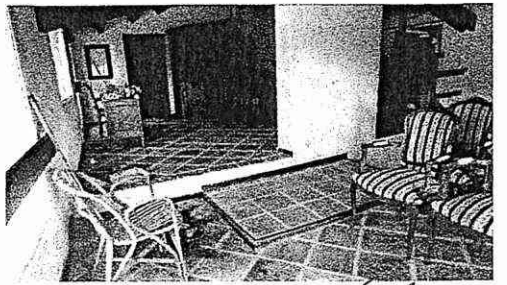
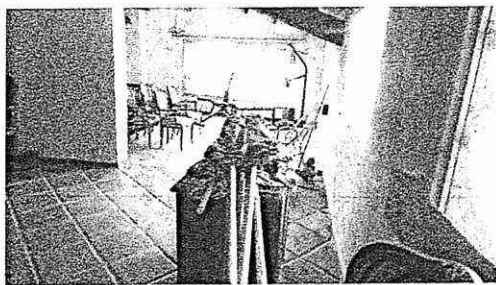
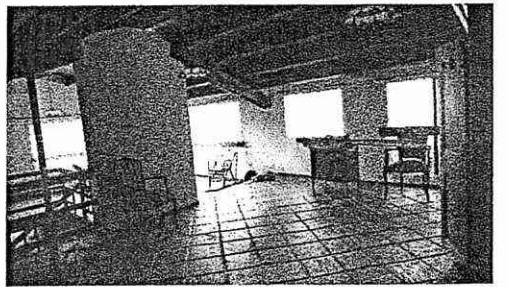
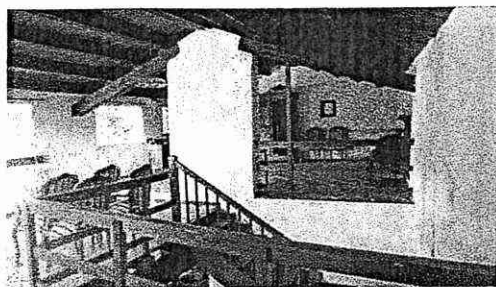
C'est à ce niveau que l'on accède à la piscine de l'hôtel. La piscine (qui n'était pas entretenue au jour de notre visite), présente une forme rectangulaire d'environ 10 m x 5 m, et bénéficie d'une plage recouverte de lames de bois d'environ 154 m<sup>2</sup>. La plage offre une vue dégagée vers les vallées cévenoles. Cependant aucune barrière n'est mise en place pour sécuriser l'accès du bassin aux enfants ou empêcher les chutes dans le vide.



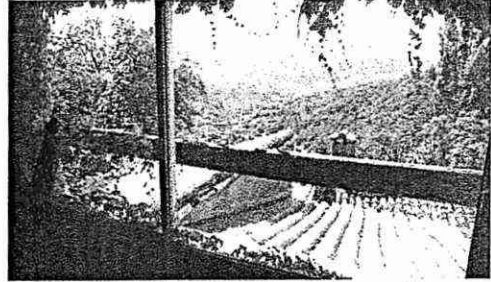
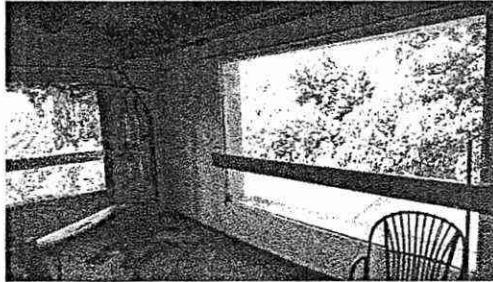
De retour dans le hall d'entrée, on emprunte un escalier en bois pour rejoindre le dernier niveau de l'hôtel.

• Le 4<sup>ème</sup> et dernier étage de l'immeuble :

En haut de l'escalier, on parvient dans une vaste zone aménagée en salle de sport et d'espaces communs.



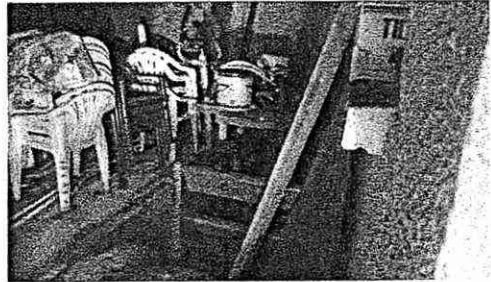
Ces pièces sont éclairées naturellement par des ouvertures vitrées qui offrent une vue dégagée sur les Cévennes.



Un dégagement permet de rejoindre les chambres mises à la disposition à ce niveau. Dans ces pièces communes, les sols sont carrelés, et les murs sont enduits (et dégradés de nombreuses traces d'infiltrations dans le couloir/dégagement). Le couloir est équipé de fenestrons en bois.



A cet étage, une pièce est utilisée à des fins de débarras : le sol est brut, les parois verticales sont majoritairement brutes voire sommairement enduites. Le plafond est constitué par la sous-face de la couverture.

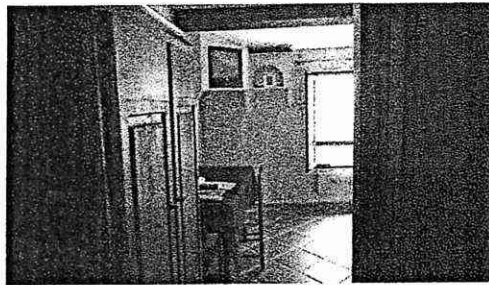




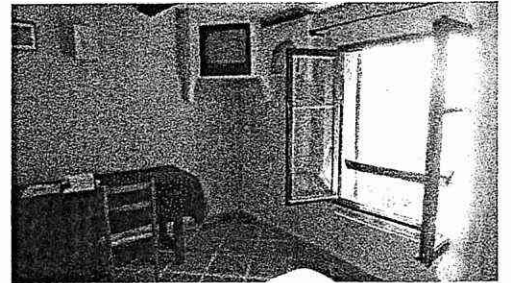
Ce Niveau 4 distribue :

Salle de sport	Chambre 109	Chambre 114
Débarras	Chambre 110	Chambre 115
Rangement	Chambre 111	Chambre 116
Pièce ballon d'eau	Chambre 112	Chambre 117
Couloir		

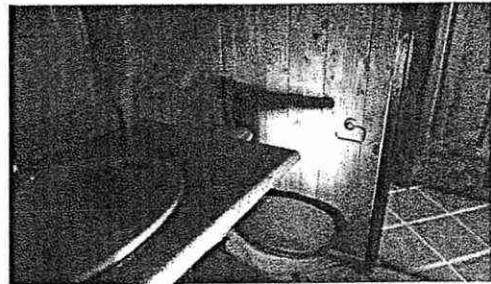
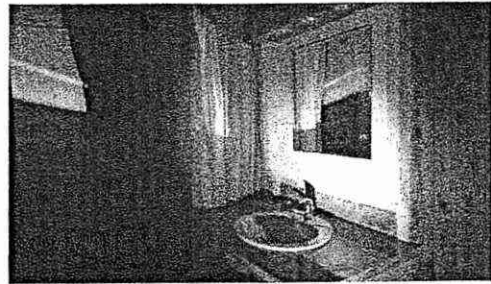
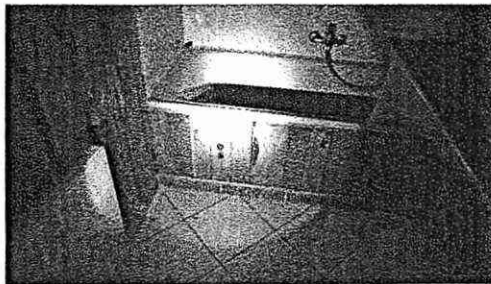
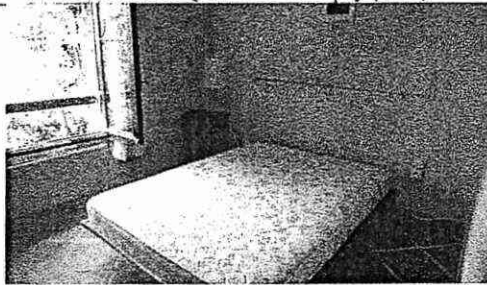
*Présentation de la chambre n° 112 (représentative des autres chambres du niveau) :*



AMENAGEMENTS INTERIEURS					
Sols		Murs		Plafonds	
<input checked="" type="checkbox"/>	carrelage		Papier-peint	<input checked="" type="checkbox"/>	Peinture
	moquette		Toile de verre peinte		Papier peint
	marbre	<input checked="" type="checkbox"/>	Crépi, enduit, peinture	<input checked="" type="checkbox"/>	Enduit projeté
	lino		Projeté		Toile de verre peinte
	pierre		Peinture		Lambris bois et plancher haut en l
	parquet stratifié	<input checked="" type="checkbox"/>	Faïences		Polystyrène
	parquet massif	<input checked="" type="checkbox"/>	Lambris bois		plancher bois
Appréciation de l'état d'entretien					
	Bon état		État d'usage	<input checked="" type="checkbox"/>	Mauvais état : murs et plafonds dégradés et moisiss par endroits



63



EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS : SALLE DE BAINS & WC					
Lavabo		Baignoire		Douche	
	sur colonne	<input checked="" type="checkbox"/>	tablier habillé de lambris bois	à l'italienne	
<input checked="" type="checkbox"/>	Encastré sur plan de vasque		d'angle	cabine	
	sur meuble		ronde ou ovale	receveur simple	
	suspendu		sabot	parois maçonnées	
	robinet mélangeur		robinet mélangeur	robinet mélangeur	
<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur	<input checked="" type="checkbox"/>	robinet mitigeur	robinet mitigeur	
	<i>Bidet</i>		robinet thermostatique	robinet thermostatique	
	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	douchette	<i>Cuvette WC</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	non			<input checked="" type="checkbox"/>	oui
<i>Rangements</i>					
	élément(s) haut(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	néant		
	élément(s) bas		meuble sous vasque		
<i>Appréciation de l'état d'entretien</i>					
	Bon état	<input checked="" type="checkbox"/>	Etat d'usage	Mauvais état	
EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES					
Chauffage		Menuiseries extérieures		Volets	
	Radiateur en acier	<input checked="" type="checkbox"/>	Bois à simple vitrage	<input checked="" type="checkbox"/>	Manuels : battants en bois
<input checked="" type="checkbox"/>	Convecteur électrique				

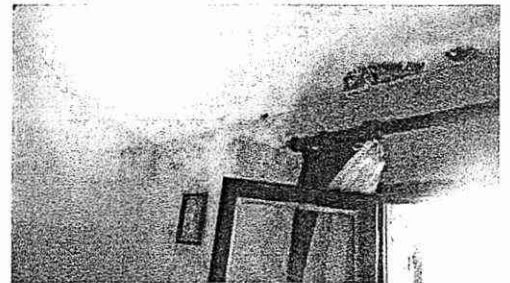
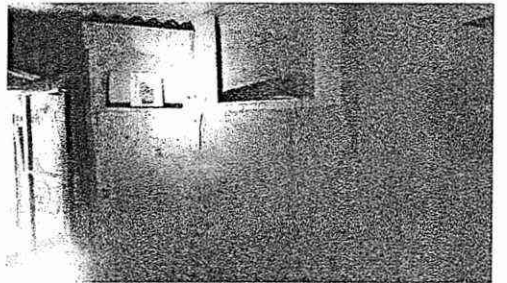
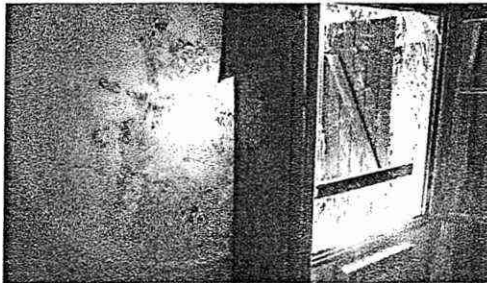
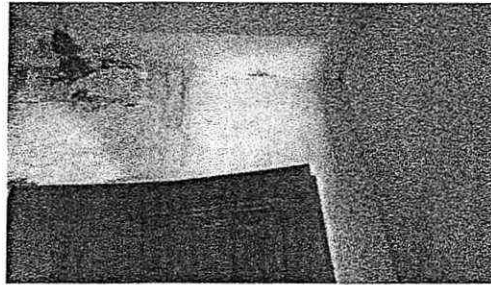
La chambre est équipée du mobilier inhérent aux activités d'hôtelleries.

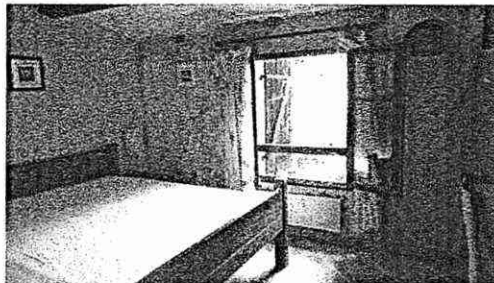
*Dégradations constatées dans les autres chambres du dernier niveau :*

64

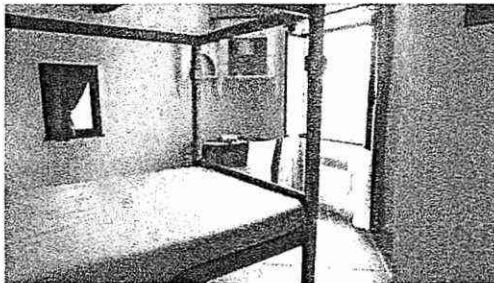
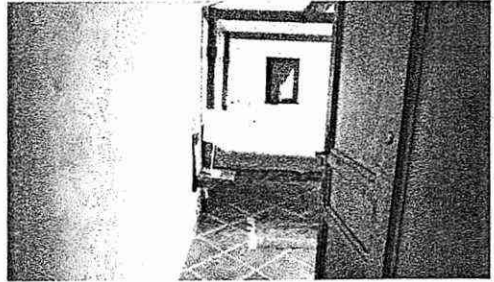


De nombreuses traces d'infiltrations et de moisissures ont dégradé fortement les revêtements muraux et les plafonds.





*Présentation photographique de la chambre n° 117 :*



### 333 Facteurs d'influence

Facteurs d'influence	
Facteurs +	Facteurs -
<b>Environnement conjoncturel et des taux d'intérêt</b>	
Taux d'intérêt historiquement bas	Conjoncture économique morose Tendance baissière des prix dans l'ancien Diminution du nombre d'actes de vente
<b>Marché local de l'immobilier</b>	
Le département du Gard enregistre des flux migratoires positifs.	
<b>Bien expertisé</b>	
- Vue panoramique sur vallée des Cévennes - Coin piscine et terrasse	- Différents niveaux - Zone hôtelière = mono valant - Investissement pour mise aux normes si ouverture au public - Surface du bâti pour un usage d'habitation - État général et vétusté

### 334 Évaluation de la maison indépendante et de l'ancien hôtel

Compte tenu que les bâtiments sont collés l'un à l'autre et que la maison indépendante était autrefois utilisée comme logement de fonction pour les employés de l'hôtel et du restaurant, nous valoriserons ensemble ces 2 entités.

#### 334.1 Méthode hôtelière

En l'absence de documents comptables et de renseignements financiers et tarifaires sur l'ancienne activité hôtelière qui était pratiquée dans les lieux, il ne nous est pas possible de mettre en application cette méthode.

#### 334.2 Méthode du coût de remplacement ensemble du bâti (Cost approach)

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

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

Il peut se calculer de trois façons différentes:

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens;

- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstruction des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés ;

- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

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

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

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

On obtient ainsi la valeur à neuf de la construction sans le terrain. Sur cette valeur doivent jouer les différents facteurs de plus ou moins-value correspondant:

#### DEDUCTION POUR DEPRECIATION IMMEDIATE

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

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

la configuration de l'immeuble, l'importance de l'immeuble, les caractéristiques de l'immeuble, le marché immobilier local et les conditions économiques.

#### DEDUCTION POUR VETUSTE

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

\* des diverses contraintes imposées à la construction

les actions de l'humidité et des amplitudes thermiques, les relations contrariées plancher-mur, les actions combinées entre matériaux différents; les mouvements de terrain.

\* des actions extérieures directes sur le revêtement:

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

\* du vieillissement propre des enduits;

\* des agents du vieillissement naturel:

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

Ci-dessous le tableau des surfaces que nous utiliserons dans la cadre de cette valorisation.

A noter que les coefficients de pondération employés seront différents de ceux que nous appliquerons dans la méthode suivante :

La Maison indépendante			
Pièce	Surface	Coefficient	Surface Utile Pondérée
<b>1er étage</b>			
Cuisine	8,80 m <sup>2</sup>	1,00	8,80 m <sup>2</sup>
Pièce	7,30 m <sup>2</sup>	0,80	5,84 m <sup>2</sup>
Séjour	11,80 m <sup>2</sup>	1,00	11,80 m <sup>2</sup>
Chambre	15,10 m <sup>2</sup>	0,90	13,59 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	4,58 m <sup>2</sup>	1,00	4,58 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Chambre	15,47 m <sup>2</sup>	0,90	13,92 m <sup>2</sup>
Couloir	6,76 m <sup>2</sup>	0,50	3,38 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5,12 m <sup>2</sup>	1,00	5,12 m <sup>2</sup>
2 pièces en ruine	40,00 m <sup>2</sup>	0,10	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Total 1 =</b>	<b>114,93 m<sup>2</sup></b>		
<b>Annexe</b>			
Caves au rez-de-chaussée	45,00 m <sup>2</sup>	0,10	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Total 2 =</b>	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159,93 m<sup>2</sup></b>		<b>75,53 m<sup>2</sup></b>

68



Ensemble hôtelier			
Pièce	Surface	Coefficient	Surface Utile Pondérée
<b>Niveau 0</b>			
Chambre (logement de fonction)	6,73 m <sup>2</sup>	0,90	6,06 m <sup>2</sup>
WC (logement de fonction)	1,45 m <sup>2</sup>	1,00	1,45 m <sup>2</sup>
Séjour (logement de fonction)	15,07 m <sup>2</sup>	1,00	15,07 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 1</b>			
Salle à manger panoramique	35,60 m <sup>2</sup>	1,00	35,60 m <sup>2</sup>
Pièce	22,78 m <sup>2</sup>	0,80	18,22 m <sup>2</sup>
Cuisine privée	15,43 m <sup>2</sup>	1,00	15,43 m <sup>2</sup>
Salle avec cheminée	21,16 m <sup>2</sup>	1,00	21,16 m <sup>2</sup>
Débarras	30,23 m <sup>2</sup>	0,30	9,07 m <sup>2</sup>
Pièce panoramique avec cheminée insert	22,85 m <sup>2</sup>	1,00	22,85 m <sup>2</sup>
Pièce	10,44 m <sup>2</sup>	0,80	8,35 m <sup>2</sup>
Bureau	6,78 m <sup>2</sup>	0,80	5,42 m <sup>2</sup>
Dégagement	3,21 m <sup>2</sup>	0,50	1,61 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4,56 m <sup>2</sup>	1,00	4,56 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 2</b>			
Salle à manger panoramique	57,67 m <sup>2</sup>	1,00	57,67 m <sup>2</sup>
Bar	26,75 m <sup>2</sup>	0,80	21,40 m <sup>2</sup>
Cuisine	56,20 m <sup>2</sup>	1,00	56,20 m <sup>2</sup>
Arrières cuisine	25,46 m <sup>2</sup>	0,50	12,73 m <sup>2</sup>
Réception	16,39 m <sup>2</sup>	1,00	16,39 m <sup>2</sup>
Autre pièce	19,29 m <sup>2</sup>	1,00	19,29 m <sup>2</sup>
Toilette	7,70 m <sup>2</sup>	1,00	7,70 m <sup>2</sup>
Hall 1	6,90 m <sup>2</sup>	0,60	4,14 m <sup>2</sup>
Hall 2	2,00 m <sup>2</sup>	0,60	1,20 m <sup>2</sup>
Pièce en ruine	22,69 m <sup>2</sup>	0,10	2,27 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 2 et demi</b>			
Pièce	12,16 m <sup>2</sup>	0,80	9,73 m <sup>2</sup>
Bar	14,64 m <sup>2</sup>	0,80	11,71 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 3</b>			
Hall	28,89 m <sup>2</sup>	0,60	17,33 m <sup>2</sup>
Cellier	15,39 m <sup>2</sup>	0,30	4,62 m <sup>2</sup>
Dégagement et rangement	16,22 m <sup>2</sup>	0,50	8,11 m <sup>2</sup>
Couloir	40,75 m <sup>2</sup>	0,50	20,38 m <sup>2</sup>
Chambre 101	17,91 m <sup>2</sup>	1,00	17,91 m <sup>2</sup>
Chambre 102	17,66 m <sup>2</sup>	1,00	17,66 m <sup>2</sup>
Chambre 103	17,83 m <sup>2</sup>	1,00	17,83 m <sup>2</sup>
Chambre 104	17,22 m <sup>2</sup>	1,00	17,22 m <sup>2</sup>
Chambre 105	17,72 m <sup>2</sup>	1,00	17,72 m <sup>2</sup>
Chambre 106	18,75 m <sup>2</sup>	1,00	18,75 m <sup>2</sup>
Chambre 107	18,22 m <sup>2</sup>	1,00	18,22 m <sup>2</sup>
Chambre 108	19,94 m <sup>2</sup>	1,00	19,94 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 4</b>			
Salle de sport	53,35 m <sup>2</sup>	0,80	42,68 m <sup>2</sup>
Débarras	23,67 m <sup>2</sup>	0,30	7,10 m <sup>2</sup>
Rangement	5,26 m <sup>2</sup>	0,40	2,10 m <sup>2</sup>
Pièce ballon d'eau	4,40 m <sup>2</sup>	0,30	1,32 m <sup>2</sup>
Couloir	38,90 m <sup>2</sup>	0,50	19,45 m <sup>2</sup>
Chambre 109	17,80 m <sup>2</sup>	1,00	17,80 m <sup>2</sup>
Chambre 110	17,58 m <sup>2</sup>	1,00	17,58 m <sup>2</sup>
Chambre 111	18,03 m <sup>2</sup>	1,00	18,03 m <sup>2</sup>
Chambre 112	16,99 m <sup>2</sup>	1,00	16,99 m <sup>2</sup>
Chambre 114	18,02 m <sup>2</sup>	1,00	18,02 m <sup>2</sup>
Chambre 115	18,68 m <sup>2</sup>	1,00	18,68 m <sup>2</sup>
Chambre 116	18,18 m <sup>2</sup>	1,00	18,18 m <sup>2</sup>
Chambre 117	20,14 m <sup>2</sup>	1,00	20,14 m <sup>2</sup>
<b>Annexes</b>			
Cave niveau 0	23,11 m <sup>2</sup>	0,10	2,31 m <sup>2</sup>
Cage d'escalier vers N1	2,80 m <sup>2</sup>	0,60	1,68 m <sup>2</sup>
Ancien garage niveau 1	19,08 m <sup>2</sup>	0,50	9,54 m <sup>2</sup>
Atelier niveau 1	12,41 m <sup>2</sup>	0,50	6,21 m <sup>2</sup>
Cage d'escalier vers N2 et demi	4,37 m <sup>2</sup>	0,60	2,62 m <sup>2</sup>
Terrasse niveau 2 et demi	53,15 m <sup>2</sup>	0,20	10,63 m <sup>2</sup>
Plage niveau 3	154,00 m <sup>2</sup>	0,20	30,80 m <sup>2</sup>
Cage d'escalier vers niveau 4	9,50 m <sup>2</sup>	0,60	5,70 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>868,53 m<sup>2</sup></b>

69

### Bâtiment 1 : LA MAISON INDEPENDANTE

Selon les sources statistiques Éditions série CALLON au (1er janvier 2016), les prix proposés constatent les moyennes nationales et ne peuvent être considérés qu'au titre de statistiques. Ils sont établis à partir de sous détails de prix (temps et quantités de construction, auquel il faut ajouter les frais annexes (VRD, Honoraires divers etc..)matériaux...) et correspondent à un prix de revient TTC de la construction, auquel il faut ajouter les frais annexes (VRD, Honoraires divers etc..)

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

Ces données concernent les surfaces construites auxquelles il convient de rajouter le coût des branchements de VRD, les honoraires d'architectes et de maîtrise d'œuvre ainsi que les taxes diverses. En moyenne, nous estimons ce poste à un surcoût d'environ

20%

D'après le CALLON pour le département du

La valeur étalon de base correspond à

Valeur 2016

Incidence VRD-Architecte-Maitrise Œuvre divers...

Valeur corrigée

GARD

1211

1,20

1 453,20 €

Cet ensemble, en raison de la nature de ses caractéristiques intrinsèques: constructions, équipements dispositions intérieures et autres ...peut être classé par référence au décret n°69-1076 du 28 novembre 1969 (J/O du 3/12) fixant les différentes catégories des immeubles bâtis en catégorie III A du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 (J/O du 3/12).

En fonction de la catégorie retenue, le coefficient peut varier de 0,4 à 3.

En conséquence, nous obtenons pour cette catégorie

un coefficient moyen correspondant de

III A

1,00

Soit un prix de construction à neuf par m2 de surface pondérée égal à

1 453,20 €

Surface pondérée retenue :

75,53 m<sup>2</sup>

a) Valeur à neuf à ce jour du logement:

109 760,20 €

b) Dépréciation immédiate

En l'état nous retiendrons une dépréciation immédiate de

20,00%

Valeur de la construction corrigée

87 808,16 €

c) Vétusté

A défaut de précision, nous retiendrons un âge moyen théorique (construction et aménagements confondus) de + de 50 ans

Vétusté globale moyenne théorique ( 1 % par an)

50

ans

Vétusté globale moyenne maximum 50%

50,00%

État d'entretien général

Appréciation

Soit un coefficient compris

Coefficient moyen retenu

Immeuble à l'abandon

entre 1,5 et 2

1,8

Vétusté moyenne globale réelle

90,00%

Valeur de la construction corrigée

8 780,82 €

### Bâtiment 2 : ANCIEN HÔTEL

70

Selon les sources statistiques Éditions série CALLON au (1er janvier 2016), les prix proposés constatent les moyennes nationales et ne peuvent être considérés qu'au titre de statistiques. Ils sont établis à partir de sous-détails de prix (temps et quantités de construction, auquel il faut ajouter les frais annexes (VRD, Honoraires divers etc.)matériaux...) et correspondent à un prix de revient TTC de la construction, auquel il faut ajouter les frais annexes (VRD, Honoraires divers etc.)

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

Ces données concernent les surfaces construites auxquelles il convient de rajouter le coût des branchements de VRD, les honoraires d'architectes et de maîtrise d'œuvre ainsi que les taxes diverses. En moyenne, nous estimons ce poste à un surcoût d'environ 20%

D'après le CALLON pour le département du Gard  
La valeur étalon de base correspond à Valeur 2016  
Incidence VRD-Architecte-Maitrise (Œuvre divers...)  
Valeur corrigée

GARD
1211
1,20
1 453,20 €

Cet ensemble, en raison de la nature de ses caractéristiques intrinsèques: constructions, équipements dispositions intérieure: autres ...peut être classé par référence au décret n°69-1076 du 28 novembre 1969 (J/O du 3/12) fixant les différentes catégories des immeubles bâtis en catégorie III A du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 ( J/O du 3/12).

En fonction de la catégorie retenue, le coefficient peut varier de 0,4 à 3.

En conséquence, nous obtenons: pour cette catégorie un coefficient moyen correspondant de

III A
0,80

Soit un prix de construction à neuf par m2 de surface pondérée égal à :

1 162,56 €
------------

Surface pondérée retenue :

868,53 m²
-----------

a) Valeur à neuf à ce jour du logement:

1 009 718,24 €
----------------

b) Dépréciation immédiate

En l'état nous retiendrons une dépréciation immédiate de

10,00%
--------

Valeur de la construction corrigée

908 746,41 €
--------------

c) Local monovalent

En l'état nous retiendrons une réfaction de

20,00%
--------

Valeur de la construction corrigée

726 997,13 €
--------------

d) Vétusté

Nous retiendrons un âge moyen théorique (construction et aménagements confondus), à défaut de précision de + de 50 ans, sc

Vétusté globale moyenne théorique ( 1 % par an)

50	ans
----	-----

Vétusté globale moyenne maximum 50%

50,00%
--------

État d'entretien général Appréciation  
Soit un coefficient compris  
Coefficient moyen retenu

Immeuble mal entretenu
entre 1 et 1,4
1,3

Vétusté moyenne globale réelle

65,00%
--------

Valeur de la construction corrigée

254 448,99 €
--------------

**VALEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS CORRIGÉES**

**263 229,81 €**

e) Incidence foncière

Le terrain d'assiette des constructions correspond à la parcelle :

Adresse lieu dit	Cadastre	Contenance
Les Molières - ARPHY	B 1101	3140 m²

Comme nous l'avons indiqué, la Mairie d'Arphy n'ayant pas répondu à nos demandes de renseignements, il ne nous a pas été possible de connaître le classement du terrain d'assiette par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

Cependant ses droits à bâtir semblent être acquis et nous appréhenderons la parcelle comme un terrain pouvant accueillir des constructions.

En l'état des caractéristiques urbanistiques supposées, de la configuration du foncier et du marché immobilier sur le secteur

Et compte tenu des références retranscrites sur :

<http://www.terrain-construction.com/prix-moyen-terrain/30-Gard/Arphy-30120-32068/5>

71

Nous suggérons de retenir un prix moyen arrondi de	Euros/m <sup>2</sup>	64,00 €
Réfaction pour contrainte de constructibilité ou surcoût assainissement individuel		
Soit encore une réfaction de		50,00%
Soit un prix unitaire au m2 corrigé pour la parcelle		32,00 €
Surface estimée du tènement	en m <sup>2</sup>	3140,00
Abattement pour encombrement de la parcelle		10,00%
Surface résiduelle	m <sup>2</sup>	2826,00
Valeur vénale résiduelle totale du foncier estimée à		90 432,00 €
<b>f) Valeur sol plus construction</b>		<b>353 661,82 €</b>

**g) Facteurs d'influences**

le coefficient correcteur peut varier de 0,5 à 3

1) Situation

Accessibilité	0,80
Voies d'accès étroites	
Emplacement	0,80
Éloigné de tous centres urbains	
Environnement Isolé	
Orientation	1,00
plusieurs orientations	
Vue en façade principale	1,10
Panoramique et dégagée	
Coefficient global moyen	0,74

2) Conditions Juridiques:

Nature	1,00
EURL	
Occupation	1,00
Inoccupé et inexploité aujourd'hui	
Servitude:	1,00
Aucun acte communiqué à l'expert	
A priori aucune autre que les éventuelles servitudes surfaciqes	
Coefficient global moyen	0,90

3) Risques Naturels- Servitudes surfaciqes

Néant	
Coefficient global moyen	1,00

4) Aménagements particuliers

Aménagements particuliers (genre piscine, hammam, sauna, tennis, soutènement etc....)	1,15
Piscine et plage	
Jardin paysagé, arrosage intégré etc....	1,00
Forage, puits, retenue d'eau,	1,00
Coefficient global moyen	1,15

soit Une pondération totale W2 0,76

Selon cette méthode, la valeur de l'immeuble est arrêtée à la somme de X2 296 408,87 €

VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR LE COÛT DE REMPLACEMENT  
=  
**296.408,87 €**

72

### 334.3 Méthode par comparaison avec des biens objet d'une transaction

(Base de données des services fiscaux « Patrim »)

Voici les surfaces que nous retiendrons en l'espèce et auxquelles nous appliquerons des coefficients propres aux annexes :

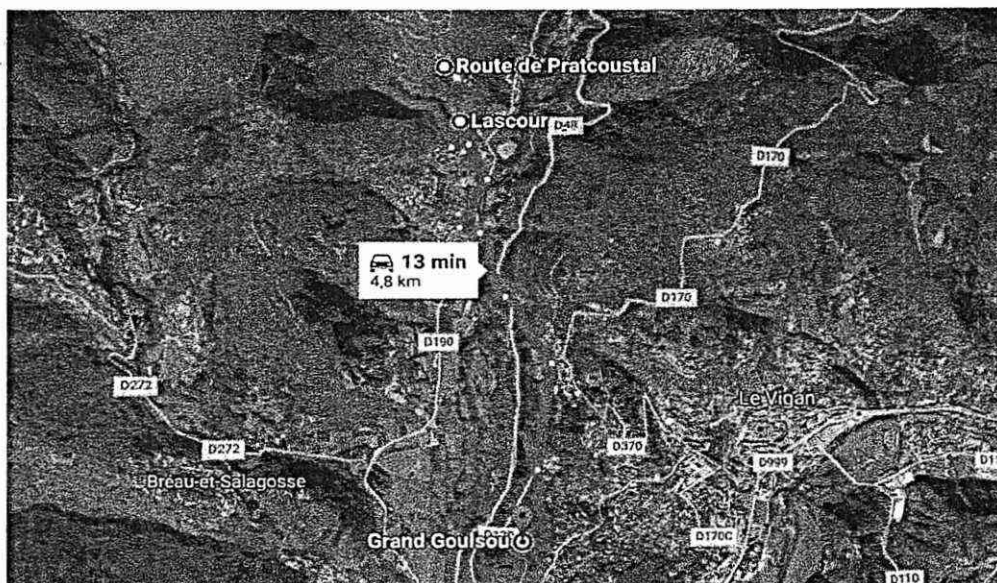
La Maison indépendante			
Pièce	Surface en m <sup>2</sup>	Coefficient	Surface Utile Pondérée
<i>1er étage</i>			
Cuisine	8,80 m <sup>2</sup>	1,00	8,80 m <sup>2</sup>
Pièce	7,30 m <sup>2</sup>	1,00	7,30 m <sup>2</sup>
Séjour	11,80 m <sup>2</sup>	1,00	11,80 m <sup>2</sup>
Chambre	15,10 m <sup>2</sup>	1,00	15,10 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	4,58 m <sup>2</sup>	1,00	4,58 m <sup>2</sup>
<i>2ème étage</i>			
Chambre	15,47 m <sup>2</sup>	1,00	15,47 m <sup>2</sup>
Couloir	6,76 m <sup>2</sup>	1,00	6,76 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5,12 m <sup>2</sup>	1,00	5,12 m <sup>2</sup>
2 pièces en ruine	40,00 m <sup>2</sup>	0,10	4,00 m <sup>2</sup>
<i>Annexe</i>			
Caves au rez-de-chaussée	45,00 m <sup>2</sup>	0,10	4,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159,93 m<sup>2</sup></b>		<b>83,43 m<sup>2</sup></b>

L'ancien hôtel			
Pièce	Surface en m <sup>2</sup>	Coefficient	Surface Utile Pondérée
<i>Niveau 0</i>			
Chambre (logement de fonction)	6,73 m <sup>2</sup>	1,00	6,73 m <sup>2</sup>
WC (logement de fonction)	1,45 m <sup>2</sup>	1,00	1,45 m <sup>2</sup>
Séjour (logement de fonction)	15,07 m <sup>2</sup>	1,00	15,07 m <sup>2</sup>
<i>Niveau 1</i>			
Salle à manger panoramique	35,60 m <sup>2</sup>	1,00	35,60 m <sup>2</sup>
Pièce	22,78 m <sup>2</sup>	1,00	22,78 m <sup>2</sup>
Cuisine privée	15,43 m <sup>2</sup>	1,00	15,43 m <sup>2</sup>
Salle avec cheminée	21,16 m <sup>2</sup>	1,00	21,16 m <sup>2</sup>
Débarras	30,23 m <sup>2</sup>	1,00	30,23 m <sup>2</sup>
Pièce panoramique avec cheminée insert	22,85 m <sup>2</sup>	1,00	22,85 m <sup>2</sup>
Pièce	10,44 m <sup>2</sup>	1,00	10,44 m <sup>2</sup>
Bureau	6,78 m <sup>2</sup>	1,00	6,78 m <sup>2</sup>
Dégagement	3,21 m <sup>2</sup>	1,00	3,21 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4,56 m <sup>2</sup>	1,00	4,56 m <sup>2</sup>
<i>Niveau 2</i>			
Salle à manger panoramique	57,67 m <sup>2</sup>	1,00	57,67 m <sup>2</sup>
Bar	26,75 m <sup>2</sup>	1,00	26,75 m <sup>2</sup>
Cuisine	56,20 m <sup>2</sup>	1,00	56,20 m <sup>2</sup>
Arrières cuisine	25,46 m <sup>2</sup>	1,00	25,46 m <sup>2</sup>
Réception	16,39 m <sup>2</sup>	1,00	16,39 m <sup>2</sup>
Autre pièce	19,29 m <sup>2</sup>	1,00	19,29 m <sup>2</sup>
Toilette	7,70 m <sup>2</sup>	1,00	7,70 m <sup>2</sup>
Hall 1	6,90 m <sup>2</sup>	1,00	6,90 m <sup>2</sup>
Hall 2	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
Pièce en ruine	22,69 m <sup>2</sup>	1,00	22,69 m <sup>2</sup>
<i>Niveau 2 et demi</i>			
Pièce	12,16 m <sup>2</sup>	1,00	12,16 m <sup>2</sup>
Bar	14,64 m <sup>2</sup>	1,00	14,64 m <sup>2</sup>
<i>Niveau 3</i>			
Hall	28,89 m <sup>2</sup>	1,00	28,89 m <sup>2</sup>
Cellier	15,39 m <sup>2</sup>	1,00	15,39 m <sup>2</sup>
Dégagement et rangement	16,22 m <sup>2</sup>	1,00	16,22 m <sup>2</sup>
Couloir	40,75 m <sup>2</sup>	1,00	40,75 m <sup>2</sup>
Chambre 101	17,91 m <sup>2</sup>	1,00	17,91 m <sup>2</sup>
Chambre 102	17,66 m <sup>2</sup>	1,00	17,66 m <sup>2</sup>
Chambre 103	17,83 m <sup>2</sup>	1,00	17,83 m <sup>2</sup>
Chambre 104	17,22 m <sup>2</sup>	1,00	17,22 m <sup>2</sup>
Chambre 105	17,72 m <sup>2</sup>	1,00	17,72 m <sup>2</sup>
Chambre 106	18,75 m <sup>2</sup>	1,00	18,75 m <sup>2</sup>
Chambre 107	18,22 m <sup>2</sup>	1,00	18,22 m <sup>2</sup>

Chambre 108	19,94 m <sup>2</sup>	1,00	19,94 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 4</b>			
Salle de sport	53,35 m <sup>2</sup>	1,00	53,35 m <sup>2</sup>
Débarras	23,67 m <sup>2</sup>	1,00	23,67 m <sup>2</sup>
Rangement	5,26 m <sup>2</sup>	1,00	5,26 m <sup>2</sup>
Pièce ballon d'eau	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
Couloir	38,90 m <sup>2</sup>	1,00	38,90 m <sup>2</sup>
Chambre 109	17,80 m <sup>2</sup>	1,00	17,80 m <sup>2</sup>
Chambre 110	17,58 m <sup>2</sup>	1,00	17,58 m <sup>2</sup>
Chambre 111	18,03 m <sup>2</sup>	1,00	18,03 m <sup>2</sup>
Chambre 112	16,99 m <sup>2</sup>	1,00	16,99 m <sup>2</sup>
Chambre 114	18,02 m <sup>2</sup>	1,00	18,02 m <sup>2</sup>
Chambre 115	18,68 m <sup>2</sup>	1,00	18,68 m <sup>2</sup>
Chambre 116	18,18 m <sup>2</sup>	1,00	18,18 m <sup>2</sup>
Chambre 117	20,14 m <sup>2</sup>	1,00	20,14 m <sup>2</sup>
<b>Annexes</b>			
Cave niveau 0	23,11 m <sup>2</sup>	0,10	2,31 m <sup>2</sup>
Ancien garage niveau 1	19,08 m <sup>2</sup>	0,50	9,54 m <sup>2</sup>
Atelier niveau 1	12,41 m <sup>2</sup>	0,50	6,21 m <sup>2</sup>
Terrasse niveau 2 et demi	53,15 m <sup>2</sup>	0,20	10,63 m <sup>2</sup>
Plage niveau 3	154,00 m <sup>2</sup>	0,20	30,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>1 041,12 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MAISON INDÉPENDANTE + HOTEL =</b>			<b>1 124,55 m<sup>2</sup></b>

### 334.1 Les références prises en comparaison

Nous illustrerons successivement **3 biens immobiliers** ayant fait l'objet de transaction et qui ont été recensés dans la base de données des services fiscaux « Patrim ».



Aux fiches descriptives des mutations retenues pour cette méthode, nous ajouterons pour chacune d'elle un tableau correctif permettant de mettre en corrélation son prix vente avec les particularités du bien expertisé.

Lors de la correction de ce comparable, nous soulignerons les différences remarquées entre l'ensemble immobilier expertisé et la mutation sélectionnée, en affichant dans le tableau de correction la caractéristique du bien expertisé.

Ainsi, plus la particularité affichée du bien expertisé sera positivement différente par rapport au bien pris en comparaison, plus le coefficient de correction se rapprochera de la note de 2.



A contrario, plus la particularité affichée du bien expertisé sera négativement différente par rapport au bien pris en comparaison, plus le coefficient de correction se rapprochera de la note de zéro.

**a) Référence enregistrement 3004P01/2015P05737 fiche de renseignement SPF NIMES 1**

<b>Référence de la vente</b>					
Nature de la mutation		VENTE			
Date de la vente		09/06/2015			
<b>Adresse du bien</b>		5299 LASCOUR – 30 AULAS			
<b>Références cadastrales</b>		B 2332			
<b>Prix</b>					
Prix total		236.000 €			
Prix/m <sup>2</sup> surface Habitation		1.484,28 €			
		<b>Référence prise en comparaison</b>	<b>Bien(s) expertisé(s)</b>	<b>Différence en +/-</b>	<b>Commentaire(s) éventuel(s)</b>
<b>Description du bien</b>					
Groupe/sous-groupe		Maison	Hôtel	-	Mono-valence
Année construction		1988	n.c.		
Situation locative		Libre	inexploité	=	
Nombre niveaux		2	5	+	+ grande surface
Présence ascenseur		Sans	Sans	=	
Matériaux mur		Aggloméré	diverses	=	
Matériaux toiture		Tuile	Tuile	=	
<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>					
Surface Habitation		159 m <sup>2</sup>			
Surface Professionnel		0 m <sup>2</sup>	868 m <sup>2</sup> environ		
Surface du terrain		2379 m <sup>2</sup>	3140 m <sup>2</sup>	+	Plus grande superficie
<b>Nombre de pièces</b>					
Nbre pièces principales		6	Immeuble configuré en hôtel	-	Immeuble monovalent
Cuisine		1			
Chambres		5			
Salles à manger		1			
Salles d'eau		1			
Pièces annexes		1			
<b>Dépendances</b>					
Garage		22 m <sup>2</sup>	Cave, garage, atelier, terrasse, piscine et plage	+	+ d'annexes et d plus grande superficie
Cave		8 m <sup>2</sup>			
terrasse		30 m <sup>2</sup>			

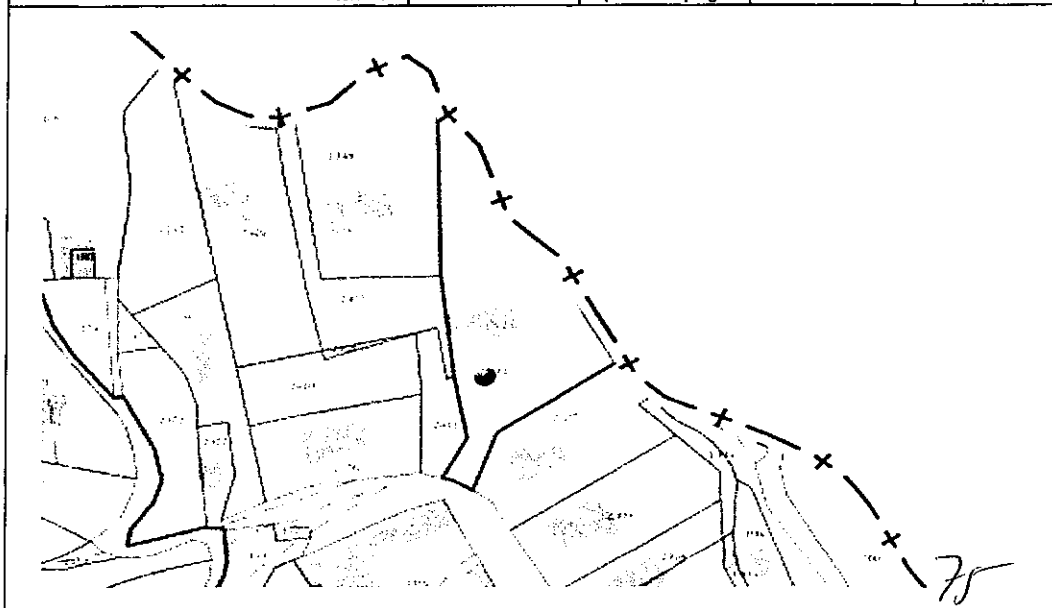




Tableau des surfaces pondérées du comparable du SPF			
Pièce	Surface	Coefficient	Surface Utile Pondérée
Habitation	159,00 m <sup>2</sup>	1,00	159,00
<i>Annexes</i>			
Cave	8,00 m <sup>2</sup>	0,10	0,80
Garage	22,00 m <sup>2</sup>	0,50	11,00
Terrasse	30,00 m <sup>2</sup>	0,20	6,00
<b>Total surface pondérée =</b>			<b>176,80</b>

a) Référence enregistrement 3004P01/2015P05737		
-	Bien expertisé : immeuble monovalent	0,50
-	Bien expertisé : situé dans un environnement + isolé et loin des commodités	0,75
+	Bien expertisé : avec piscine, plage, terrasses et nombreuses annexes	1,25
-	Bien expertisé : plus grande superficie = érosion du prix/m <sup>2</sup> pour grandes surfaces	0,40
<b>Soit un coefficient de pondération moyen de =</b>		<b>0,18</b>

76

**b) Référence enregistrement 3004P01/2016P11886 fiche de renseignement SPF NIMES 1**

<b>Référence de la vente</b>					
Nature de la mutation	VENTE				
Date de la vente	29/10/2016				
Adresse du bien	5658 GRAND GOULSOU - AVEZE				
Références cadastrales	B 625 & B 622				
<b>Prix</b>					
Prix total	155.500 €				
Prix/m <sup>2</sup> surface Habitation	1.495,19 €				
	Référence prise en comparaison	Bien(s) expertisé(s)	Différence en +/-	Commentaire(s) éventuel(s)	
<b>Description du bien</b>					
Groupe/sous-groupe	Maison	Hôtel	-	monovalent	
Année construction	1989	n.c.			
Situation locative	Libre	inexploité	=		
Nombre niveaux	2	5	+	+ grande surface	
Présence ascenseur	Sans	Sans	=		
Matériaux mur	Pierres/Aggloméré	diverses	=		
Matériaux toiture	Tuile	Tuile	=		
<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>					
Surface Habitation	104 m <sup>2</sup>				
Surface Professionnel	0 m <sup>2</sup>	868 m <sup>2</sup> environ			
Surface du terrain	2.275 m <sup>2</sup>	3140 m <sup>2</sup>	+	Terrain plus gran	
<b>Nombre de pièces</b>					
Nbre pièces principales	3	Immeuble configuré en hôtel	-	Immeuble monovalent	
Cuisine	1				
Chambres	2				
Salles à manger	1				
Salles d'eau	2				
Pièces annexes	1				
<b>Dépendances</b>					
Garage	26 m <sup>2</sup>	Cave, garage, atelier, terrasse, piscine et plage	+	+ d'annexes et d plus grande superficie	
Terrasse	15 m <sup>2</sup>				
Cave	12 m <sup>2</sup>				
Piscine	50 m <sup>2</sup>				

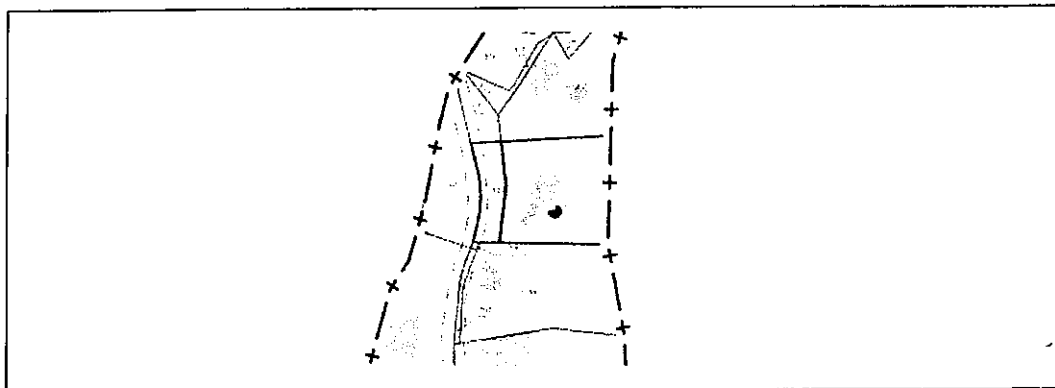


Tableau des surfaces pondérées du comparable du SPF			
Pièce	Surface en m <sup>2</sup>	Coefficient	Surface Utile Pondérée
Habitation	104,00	1,00	104,00
<b>Annexes</b>			
Garage	26,00	0,50	13,00
Terrasse	15,00	0,20	3,00
Cave	12,00	0,10	1,20
<b>Total surface pondérée =</b>			<b>121,20</b>

77

<b>b) Référence enregistrement 3004P01/2016P11886</b>	
- Bien expertisé : immeuble monovalent	0,50
- Bien expertisé : situé dans un environnement + isolé et loin des commodités	0,75
+ Bien expertisé : avec piscine (de + grande dimension), plage, terrasses et des annexes	1,20
- Bien expertisé : plus grande superficie = érosion du prix/m <sup>2</sup> pour les plus grandes surfaces	0,40
<b>Soit un coefficient de pondération moyen de = 0,18</b>	

### 334.2 Synthèse des biens de comparaison et valorisation

Des correctifs apportés à chaque comparable, il en ressort le tableau récapitulatif suivant :

Mutation prise en comparaison pour nos calculs	Prix/m <sup>2</sup>	Coefficient	Prix/m <sup>2</sup> corrigé
<b>a) Référence enregistrement 3004P01/2015P05737</b>	1 484,28 €/m <sup>2</sup>	0,188	278,30 €/m <sup>2</sup>
<b>b) Référence enregistrement 3004P01/2016P11886</b>	1 495,19 €/m <sup>2</sup>	0,180	269,13 €/m <sup>2</sup>
<b>Prix de vente moyen corrigé / m<sup>2</sup> Habitation =</b>			<b>273,72 €/m<sup>2</sup></b>

Des références présentées ci-dessus, après correction de leurs prix moyens, il en ressort le tableau de valorisation suivant :

Surface totale pondérée	Prix de vente moyen corrigé	Valeur de l'ensemble
1 124,55 m <sup>2</sup>	273,72 €/m <sup>2</sup>	307 809,97 €

**VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR COMPARAISON DE BIENS VENDUS**  
(Bases de données PATRIM).

=

**307.809,97 €**

78

### 334.3 Synthèse des méthodes d'évaluation

La valeur du bien sera égale à la moyenne pondérée des différentes méthodes présentées :

Méthodes	Valeurs obtenues	Coefficient	Valeurs pondérées
Comparaison statistique ( <i>Base PATRIM</i> )	307 809,97 €	1	307 809,97 €
Coût de remplacement	296 408,87 €	1	296 408,87 €
<b>TOTAUX</b>		<b>2</b>	<b>604 218,84 €</b>

Compte tenu du contexte économique au jour de la rédaction des présentes, après visite des lieux et analyse des seules pièces communiquées, nous soussignés estimons que la valeur vénale moyenne de l'ensemble immobilier "Le Mas Quayrol" situé lieu-dit "Les Molières" - Route de Pratooustal et porté au cadastre de la commune de Arphy (30) sous la référence section B 1101, s'établi aux environs de :  $(604\ 218,84\ € / 2) = 302\ 109,42\ €$

Valeur vénale arrondie à

**302 000,00 €**

est comprise dans une fourchette oscillant entre

**285 000,00 €** et **315 000,00 €**

#### La valeur de licitation de l'immeuble :

Selon la chartre de l'expertise le prix de vente forcée (Forced sale price) correspond au prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marche.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée

Il est d'usage expertal de retenir une valeur de licitation égale à 80 % de la valeur vénale.

#### Valeur de licitation de l'immeuble oscillant entre =

$$302\ 000\ € \times 0,80 =$$

$$241\ 600,00\ €$$

79

#### 4) SYNTHÈSE ET CONCLUSION

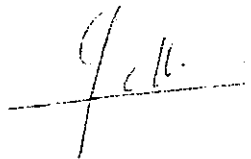
##### Tableau récapitulatif des valeurs déterminées ci-dessus :

Bien(s) immobilier(s)	Valeurs Vénales	Fourchette		Valeurs licitation
		Haut	Bas	
<i>Parcelles section B n° 1064, 701, 1116 et 1066</i>	8 900,00 €	9 300 €	8 400 €	7 100 €
<i>Parcelles section B n° 1115, 1103, 1106, 1113, 1065, 1105, 1062, 1107, 1102, 1104, 1063, 1108 et 1114</i>	12 000,00 €	12 600 €	11 400 €	9 600 €
<i>Mas QUAYROL Maison indépendante + hôtel</i>	302 000,00 €	315 000 €	285 000 €	241 000 €
<b>TOTAL GENERAL =</b>	<b>322 900,00 €</b>	<b>336 900 €</b>	<b>304 800 €</b>	<b>257 700 €</b>

Et de tout ce qui précède après avoir rempli personnellement la mission qui nous a été confiée, nous avons rédigé le présent rapport d'expertise, pour servir et valoir ce que de droit et l'avons clos et signé, en notre cabinet,

À NÎMES, JEUDI 20 JUILLET 2017.

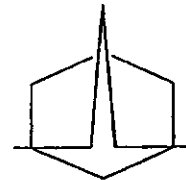
L'expert



Jacques GAUDIBERT



**RICS**  
Registered Valuer



.....*Fin rapport*.....

80



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0809 400 190

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

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 28/04/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2102179621

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 015 ARPHY						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	0701			LES MOLIERES	0ha31a75ca					
B	1062			LES MOLIERES	0ha00a60ca					
B	1063			LES MOLIERES	0ha00a05ca					
B	1064			LES MOLIERES	0ha44a45ca					
B	1065			LES MOLIERES	0ha00a51ca					
B	1066			LES MOLIERES	0ha03a41ca					
B	1101			LES MOLIERES	0ha31a40ca					
B	1102			LES MOLIERES	0ha09a86ca					
B	1103			LES MOLIERES	0ha00a12ca					
B	1104			LES MOLIERES	0ha00a02ca					
B	1105			LES MOLIERES	0ha00a27ca					
B	1106			LES MOLIERES	0ha00a67ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

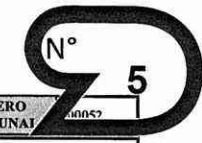
Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 2

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

81

SF2102179621

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 015 ARPHY						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	1107			LES MOLIERES	0ha00a19ca					
B	1108			LES MOLIERES	0ha00a01ca					
B	1113			LES MOLIERES	0ha02a33ca					
B	1114			LES MOLIERES	0ha00a26ca					
B	1115			LES MOLIERES	0ha01a81ca					
B	1116			LES MOLIERES	0ha02a30ca					



ANNEE DE MAJ	2019	DEP DIR	30 0	COM	015 ARPHY	TRES	063	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	0057																															
PBDPP6																																																		
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																																		
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																																										
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM																								
08	B	1101		5140	LES MOLIERES	B074	01	01	00	01001	0008637 M	015A	C	H	MA	6	809										809																							
08	B	1101		5140	LES MOLIERES	B074	02	01	00	01001	0194043 P	015A	C	H	PA	BA	183										183																							
08	B	1101		5144	LES MOLIERES	B074	A	01	00	01002	0008608 C		C	C	CB	MAG1	579	GC	MB	99		87	15	P		579																								
08	B	1101		5144	LES MOLIERES	B074	B	01	00	01001	0182204 H		C	C	CB	MAG1	1272	GC	MB	99		191	15	P		1272																								
08	B	1101		5117	LES MOLIERES	B074	C	01	00	01001	0008609 Y	015A	C	H	MA	7	446									446																								
R EXO																0 EUR	R EXO																0 EUR																	
REV IMPOSABLE COM																3289 EUR	COM																3289 EUR	DEP																3716 EUR
R IMP																3289 EUR	R IMP																3716 EUR																	

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION											LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
09	B	701		LES MOLIERES	B074	0512	1	015A		BT	02		31 75		0,22	C TA			0,04	20	
08	B	1062		LES MOLIERES	B074	0513	1	015A		T	02		60		0,13	GC TA			0,04	20	
																TS TA			0,22	100	
																C TA			0,03	20	
08	B	1063		LES MOLIERES	B074	0513	1	015A		T	02		5		0,02	GC TA			0,03	20	
																TS TA			0,13	100	
																C TA			0	20	
08	B	1064		LES MOLIERES	B074	0513	1	015A		T	02		44 45		10,2	GC TA			0,02	100	
																TS TA			2,04	20	
																C TA			2,04	20	
08	B	1065		LES MOLIERES	B074	0514	1	015A		T	02		51		0,11	GC TA			10,2	100	
																TS TA			0,02	20	
																C TA			0,02	20	
08	B	1066		LES MOLIERES	B074	0514	1	015A		T	02		3 41		0,78	GC TA			0,16	20	
																C TA			0,16	20	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

23

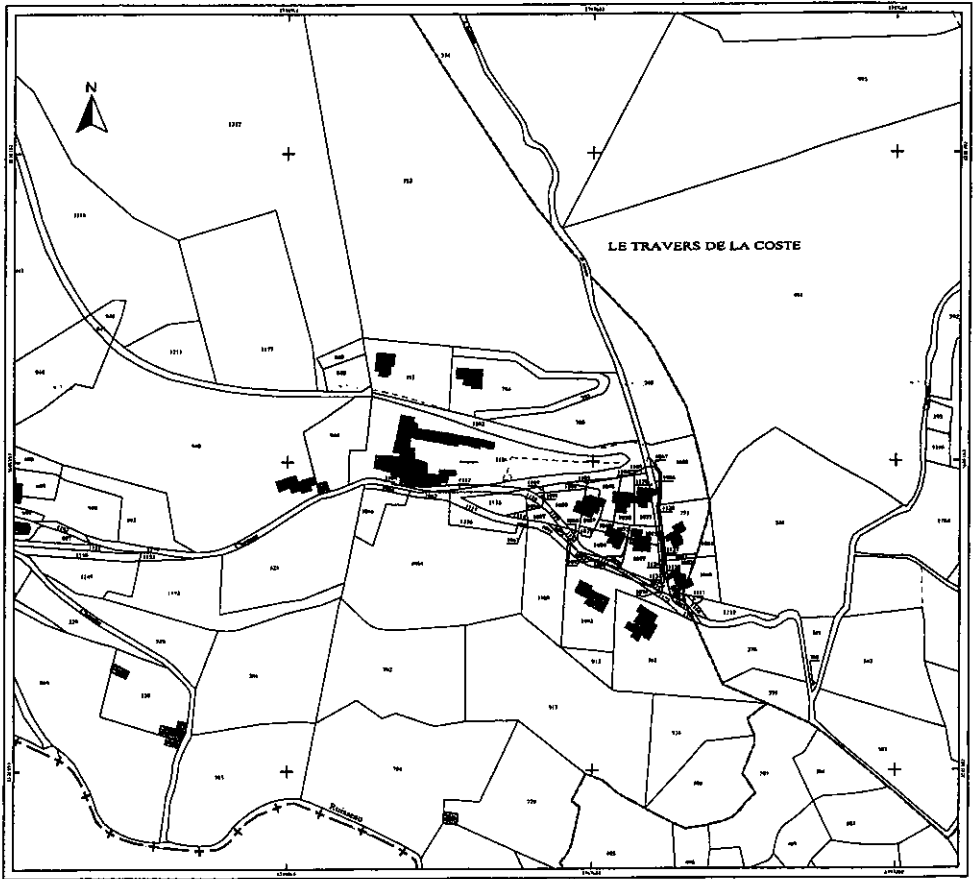
N° 5

ANNEE DE MAJ		2019	DEP DIR	30 0	COM	015 ARPHY	TRES	063	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	052		
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES															LIVRE FONCIER							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet	
08	B	1101		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			31 40	0	TS	TA		0,78	100			
08	B	1102		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			9 86	0								
08	B	1103		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			12	0								
08	B	1104		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			2	0								
08	B	1105		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			27	0								
08	B	1106		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			67	0								
08	B	1107		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			19	0								
08	B	1108		LES MOLIERES	B074	0518	1	015A		S			1	0								
08	B	1113		LES MOLIERES	B074	0515	1	015A		T	02		2 33	0,54	C	TA		0,11	20			
										GC	TA							0,11	20			
										TS	TA							0,54	100			
08	B	1114		LES MOLIERES	B074	0515	1	015A		T	02		26	0,07	C	TA		0,01	20			
										GC	TA							0,01	20			
										TS	TA							0,07	100			
08	B	1115		LES MOLIERES	B074	0515	1	015A		T	02		1 81	0,43	C	TA		0,09	20			
										GC	TA							0,09	20			
										TS	TA							0,43	100			
08	B	1116		LES MOLIERES	B074	0515	1	015A		T	02		2 30	0,54	C	TA		0,11	20			
										GC	TA							0,11	20			
										TS	TA							0,54	100			
HA A CA		REV IMPOSABLE		13 EUR	COM	R EXO		3 EUR	TAXE AD		R EXO		13 EUR									
CONT		1 30 01				R IMP		10 EUR			R IMP		0 EUR		MAJ TC						0 EUR	

rd avocats  
8 associés

22

<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	
<b>Service du Cadastre</b>	
Département : <b>GARD</b> Commune : <b>ARPHY</b>	
Section : B Feuille(s) : 000 B 02 Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/1500 Date de l'édition : 28/04/2021	
Numéro d'ordre du registre de constatation : Cachet du service d'origine : <b>NIMES</b> 87 Rue Salomon Reinach 30032 NIMES Cedex 1 Téléphone : 04 66 87 80 82 Fax : 04 66 87 87 11 cdt.nmes@dgfp.finances.gouv.fr	
Extrait certifié conforme au plan cadastral à la date : A le L'	



85



**Conseil  
National  
des Barreaux**

## **VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

86



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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

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

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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

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

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

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

### **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

#### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

#### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

##### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

##### **ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits essentiels de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

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

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **TROIS LOTS** :

**LOT 1** : Parcelles CADASTRÉES SECTION B N°701, B N°1064, B N°1066, B N°1116 sur la mise à prix de **71 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

**LOT 2** : Parcelles CADASTRÉES SECTION B N°1115, B N°1103, B N°1106, B N°1113, B N°1065, B N°1105, B N°1062, B N°1107, B N°1102, B N°1104, B N°1063, B N°1108, B N°1114 sur la mise à prix de **9 600 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

**LOT 3** : Parcelles CADASTRÉES SECTION B N°1101 sur la mise à prix de **241 000 €** 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 NIMES contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou Un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

**FAIT A NIMES, le 18 octobre 2021**

**SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**



rd avocats  
& associés

**Doss. ETUDE BALINCOURT /  
200145**

**JEXI - Saisie Immobilière  
Tribunal Judiciaire de NIMES  
RG n° 21/00103  
Commune de ARPHY(Gard) – LES MOLIERES**

---

## **DIRE A CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE**

Au greffe du Juge de l'Exécution de NIMES et par devant nous, greffier a comparu **la SCPA rd avocats & associés**, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NIMES, y demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES.  
courriel : [contact@rdavocats.fr](mailto:contact@rdavocats.fr) - Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90 – [saisiesimmobilieres@rdavocats.fr](mailto:saisiesimmobilieres@rdavocats.fr), **poursuivant à la vente dont s'agit.**

### **A LA REQUETE DE**

**LA SELARL ETUDE BALINCOURT**, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, domicilié 29 Rue des Lombards – 30000 NIMES, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société c

fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 16 mars 2016

A L'ENCONTRE DE

**Laquelle a dit et déclaré**

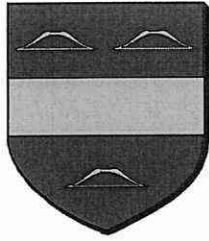
---

**Que le cahier des conditions de la vente a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NIMES en date du 18 octobre 2021.**

Qu'il est précisé que conformément à l'ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 24 mars 2021, constituant les pages 3 à 6 du cahier des conditions de vente, **le montant de la mise à prix du LOT 1 est de 7.100 €**, outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères, **et non de 71.000 €** comme indiqué par erreur en page 94 dudit cahier.

**Et la SCPA rd avocats & associés, a signé le présent dire avec nous greffier, après lecture.**

**SOUS TOUTES RESERVES**



Dossier n° CUa 030 015 21 AA016

Date de dépôt : 18/10/2021

Demandeur : SCPA RD Avocats et Associés

16 rue des Greffes 30 000 NÎMES

adresse terrains Les Molières

Arphy 30120

## CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le Maire d'Arphy,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains situés **lieu dit Les Molières, section B N°701-1064-1066-1116-1115-1103-1106-1113-1065-1105-1062-1107-1102-1104-1063-1108-1114-1101** enregistrée par la mairie d'Arphy sous le numéro : **CUa 030 015 21 AA016**.

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

Vu la carte communale approuvée le 29/11/2013; et arrêté préfectoral du 05/03/2014.

### CERTIFIE

#### Article 1

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

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

#### Article 2

Les parcelles **1115-1103-1106-1113-1065-1105-1062-1107-1102-1104-1063-1108-1114** « lot n°2 voies d'accès communales cadastrées » font l'objet d'une demande de reprise par la mairie selon la délibération 2016/039 prise en séance du 04/11/2016.

Les parcelles **1101-1066 et 1116** se situent dans la zone constructible de la carte communale approuvée par délibération du 29/11/2013.

La parcelle **B 701** d'une contenance de **3175 m<sup>2</sup>** : secteur ouvert à la construction : **1586m<sup>2</sup> soit 50,10 %**, la parcelle **B 1064** d'une contenance de **4445 m<sup>2</sup>** : secteur ouvert à la construction : **1991 m<sup>2</sup> soit 45,42 %** (Ci-joint matrices cadastrales).

**Les parcelles ne se situent pas dans une zone soumise au risque inondation.**

*Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art L.111-1-4, art R 111-2 à 24, L 124-2 et L 145-3*

Les terrains sont concernés par les dispositions particulières aux zones de montagne article L.145.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les parcelles **se situent dans une zone à risque de glissement de terrain aléa faible.**

Les parcelles **se situent dans une zone soumise à un risque de feu de forêts**

Les parcelles **ne se situent pas dans une zone soumise à un risque de transport de matières dangereuses**



MINISTÈRE CHARGÉ  
DE L'URBANISME

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

Demande de 200145/CB

1/4

cerfa

N° 13410\*02

# Certificat d'urbanisme

## Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 03 00 15 21 AA 016  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 21 10 2011  
Cachet de la mairie et signature du receveur

## 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

### a) Certificat d'urbanisme d'information

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

### b) Certificat d'urbanisme opérationnel

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

## 2 - Identité du ou des demandeurs

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

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

Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES Raison sociale : AVOCATS

N° SIRET : ..... Catégorie juridique : .....

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

## 3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 16 Voie : Rue des Greffes

Lieu-dit : ..... Localité : NIMES

Code postal : 30000 BP : ..... Cedex : .....

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

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

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

## 4 - Le terrain

### Localisation du (ou des) terrain(s)

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

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

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : LES MOLIERES Localité : ARPHY

Code postal : 30120 BP : ..... Cedex : .....

Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : SECTION B N°701,1064,1066, 1116

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : .....

<sup>1</sup> En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie



**5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non Eau potable : Oui  Non Assainissement : Oui  Non Électricité : Oui  Non 

Observations :

**État des équipements publics prévu**

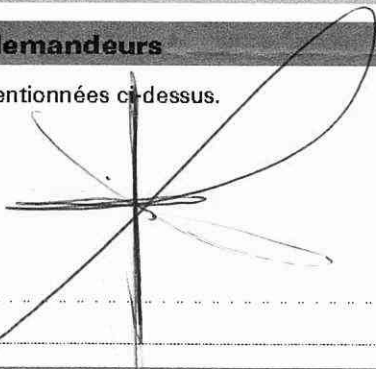
La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> SIVU 07	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.



À NIMES

Le: 18 octobre 2021

rd avocats  
& associés16, rue des Greffes  
30000 Nîmes

Tél. : 04.66.36.08.46

Fax : 04.66.36.66.90

www.rdavocats.fr

Signature du (des) demandeur(s)

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

Vous devrez produire :

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

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

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

**• PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE**

Identifiant	Compte	Identité du propriétaire	Adresse	Statut
PBDPP6	+00052			PROPRIETAIRE

**• CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE B1064**

Parcelle	Contenance	Adresse	Date de l'acte
B1064	4 445 m <sup>2</sup>	LES MOLIERES	

**• Subdivisions Fiscales**

Subdivision>	Série-Tarif	Surface	Groupe de culture	Sous-Groupe de culture	Classe dans le groupe	PDL
-	A	4445 m <sup>2</sup>	TERRES	02	-	Non

**• LOCAUX RATTACHÉS À LA PARCELLE**

- Cette parcelle ne référence aucun local.

**• CONTRAINTES D'URBANISME**

#	Contrainte	Superficie impactée	Superficie graphique de la parcelle	%
<b>Zonage</b>				
1	ZnC - Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par la loi	2393 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	54.58
2	ZC - Secteur ouvert à la construction	1991 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	45.42
<b>Contraintes d'urbanisme</b>				
3	Secteur avec limitation de la constructibilité - Aléa de feu de forêt : Modéré (DDTM)	21 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	0.5
4	Secteur avec limitation de la constructibilité - Aléa mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles - Aléa Faible (Source : Rapport BRGM RP-55420-FR)	3304 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	75.34
5	Secteur avec limitation de la constructibilité - Aléa de feu de forêt : Faible (DDTM)	22 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	0.51
6	Secteur avec limitation de la constructibilité - Aléa de feu de forêt : Elevé (DDTM)	941 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	21.46
7	Secteur avec limitation de la constructibilité - Aléa de feu de forêt : Très élevé (DDTM)	3399 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	77.53
<b>Servitudes d'utilité publique</b>				
8	Eau - AS1 - Zone de protection éloignée indicative (procédure non achevée ou en révision) - Périmètre de captage d'eau destinée à la consommation humaine proposé dans le cadre d'un avis d'hydrogéologue agréé en Occitanie : Source D'isis	4385 m <sup>2</sup>	4385 m <sup>2</sup>	100.0

## Parcelle B0701

Commune : ARPHY - Année MAJ : 2020

### • PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE

Identifiant	Compte	Identité du propriétaire	Adresse	Statut
PBDPP6	+00052			PROPRIETAIRE

### • CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE B0701

Parcelle	Contenance	Adresse	Date de l'acte
B0701	3 175 m <sup>2</sup>	LES MOLIERES	

### • Subdivisions Fiscales

Subdivision>	Série-Tarif	Surface	Groupe de culture	Sous-Groupe de culture	Classe dans le groupe	PDL
-	A	3175 m <sup>2</sup>	BOIS	02	-	Non

### • LOCAUX RATTACHÉS À LA PARCELLE

- Cette parcelle ne référence aucun local.



DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
ARPHY

Section : B  
Feuille(s) : 000 B 02  
Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition : 1/1500  
Date de l'édition : 28/04/2021

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

NIMES  
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1  
Téléphone : 04.66.87.60.82  
Fax : 04.66.87.87.11  
cdf.nimes@dgif.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date :

A  
le  
L'

