

CERTIFICAT D'EXPERTISE IMMOBILIERE EN VALEUR VENALE



À la demande de SELARL HIROU, Mandataires Judiciaires
8, rue Labourdonnais
CS 61053
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Pour le compte de **LJ de Monsieur VITRY Jean Hugues**

Biens expertisés Une propriété bâtie cadastrée section AX n°339 et 340
pour une contenance totale de 8 030 m²,

Situé 107, rue Hubert Delisle – Les Lianes
97480 SAINT-JOSEPH (Réunion)

Réf. SIN/FC01583
Valeur : juin 2022

ASSOCIATION NOTARIALE SERVICES IMMOBILIERS DES NOTAIRES

Siège social : Europarc de Pichaury – Bât B5 – 1330, avenue Guillibert de la Lauzière – 13856 AIX EN PROVENCE cedex 3
SIRET 751 255 944 00025

TABLE DES MATIERES

I.	MISSION.....	3
	<i>I.1 Objet de la mission.....</i>	<i>3</i>
	<i>I.2 Documents demandés/remis.....</i>	<i>3</i>
II.	CONDITIONS D'EXECUTION ET D'UTILISATION DU RAPPORT.....	3
	<i>II.1 Clauses d'utilisation du rapport.....</i>	<i>3</i>
	<i>II.2 Réserves et observations importantes :.....</i>	<i>4</i>
	<i>II.3 Définition (selon la Charte Française de l'Expertise en Evaluation Immobilière).....</i>	<i>4</i>
III.	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT.....	5
	<i>III.1 Situation générale.....</i>	<i>5</i>
	<i>III.2 Situation du bien.....</i>	<i>5</i>
IV.	SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE.....	6
	<i>IV.1 Désignation cadastrale :.....</i>	<i>6</i>
	<i>IV.2 Situation juridique.....</i>	<i>6</i>
	<i>IV.3 Situation locative du bien.....</i>	<i>6</i>
V.	SITUATION URBANISTIQUE.....	7
VI.	DESCRIPTION DU BIEN.....	8
	<i>VI.1 Les parcelles de terrain cadastrés section AX n°339 et 340 pour une contenance de 8030 m².....</i>	<i>8</i>
VII.	APPRECIATION.....	10
	<i>VII.1 Eléments valorisants.....</i>	<i>10</i>
	<i>VII.2 Eléments dévalorisants.....</i>	<i>10</i>
VIII.	ANALYSE DU MARCHÉ.....	10
	<i>VIII.1 Analyse du marché immobilier réunionnais /tendances générales.....</i>	<i>10</i>
IX.	TERMES DE COMPARAISON.....	11
	<i>IX.2 Marché de l'accession des terres.....</i>	<i>11</i>
X.	ESTIMATION DU BIEN.....	12
	<i>X.1 Méthodologie :.....</i>	<i>12</i>
	<i>X.2 Evaluation par sol + construction :.....</i>	<i>12</i>
XI.	CONCLUSION.....	13
XII.	ANNEXES.....	14

I. MISSION

I.1 Objet de la mission

Le présent rapport, conforme à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI), est dressé à la demande de la SELARL HIROU, Mandataires Judiciaires, pour le compte de la liquidation judiciaire de Monsieur VITRY Jean Hugues, afin de déterminer la valeur vénale d'une propriété bâtie cadastrée section AX n°339 et 340 sise :

**107, rue Hubert Delisle – Les Lianes
97480 SAINT-JOSEPH (Réunion)**

L'expertise est réalisée dans le cadre d'un contrat de mission d'expertise du 30 juin 2021 en vue d'une valorisation de l'actif immobilier.

La visite des lieux a été effectuée le 30 avril 2022 par Monsieur Stéphane SEMETTE, expert en estimations immobilières au Services Immobiliers des Notaires.

Les biens immobiliers seront appréciés dans leur état et leur consistance à la date de la visite.

I.2 Documents demandés/remis

Dans le cadre de notre mission, il nous a été remis les documents suivants :

- Titre de propriété en date du 6 mai 2000, Cf. en annexe n°1,

L'expert a collecté directement les documents suivants :

- PPRN et zonage du PLU,
- Plan cadastral,

Nota : Dans le cas où les informations transmises s'avéraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation pourrait donc être affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

II. CONDITIONS D'EXECUTION ET D'UTILISATION DU RAPPORT

II.1 Clauses d'utilisation du rapport

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

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Les valeurs énoncées s'entendent à la date de l'expertise et ne sauraient engager l'avenir. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères : plan, titres et etc., notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'expertise s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretien avec le donneur d'ordre ; aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le rapport n'a été portée à notre connaissance ; notre évaluation ne peut donc en tenir compte.

De plus, la responsabilité de S.I.N. ne saurait être engagée notamment, quant à la qualité du sol et du sous-sol, quant à la présence de substances contaminantes dans le sol.

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

Cette expertise est élaborée sous réserve de l'exactitude des informations communiquées par le mandant et ne seraient engager la responsabilité de l'expert.

Ce rapport ne mentionne aucune superficie dont la mesure est garantie. La surface ici considérée ne saurait donc être retenue qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification.

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

Aucun diagnostics techniques obligatoires ne nous ayant été fournis, les conclusions de l'expertise sont également rendus sous réserves de leurs réalisations par un professionnel. Dans le cas où certains diagnostics s'avèreraient positifs, il conviendrait de diligenter une étude économique spécifique pour en mesurer l'impact éventuel sur la valeur vénale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

II.2 Réserves et observations importantes :

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

(*) En cas d'évaluation de locaux en copropriété :

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite « Carrez » portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

II.3 Définition (selon la Charte Française de l'Expertise en Evaluation Immobilière)

Définition de la valeur vénale :

C'est le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Définition de la valeur locative de marché :

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

III. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

III.1 Situation générale

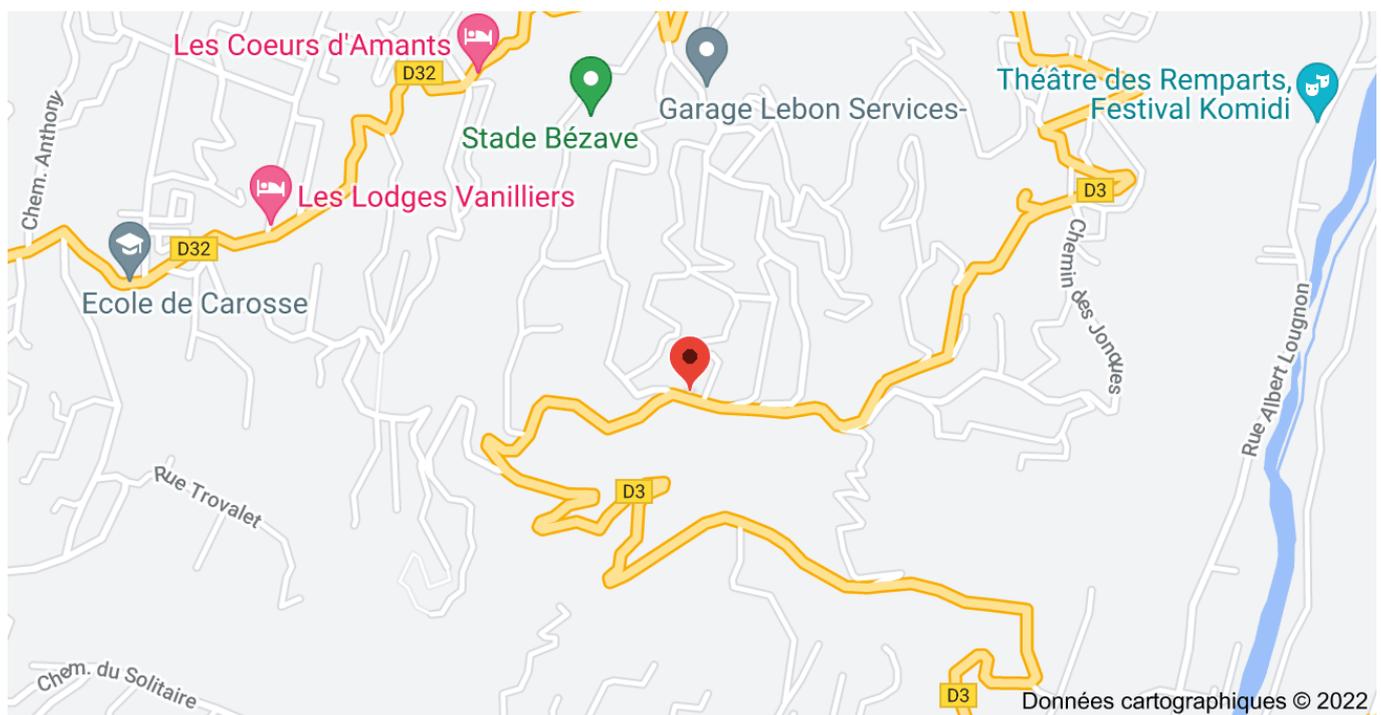
Petite-Ile située au Sud de l'île est une commune rurale encore préservée. Elle offre notamment l'avantage d'un environnement naturel tout en restant proche de Saint-Pierre. Petite-Ile est accessible depuis l'Est (Saint-Joseph) ou depuis l'Ouest (Saint-Pierre) par la N2 qui longe son littoral. Les mi-pentes et les Hauts sont notamment desservis par la D31 et la D29. La circulation globalement fluide sur la commune peut être ponctuellement dense sur certains secteurs touristiques, et l'accès à Saint-Pierre est chargé aux heures de pointe.

Petite-Ile accueille également sur son littoral le site très touristique de Grande Anse qui forme une des plus belles plages de La Réunion. La commune profite de sa proximité immédiate avec Saint-Pierre et les centres d'activités, et de son accès au Sud sauvage.

L'habitat reste essentiellement composé de maisons individuelles, parfois au sein de nouveaux petits lotissements, et de quelques ensembles collectifs disséminés, l'urbanisation gagnant du terrain en report du marché de Saint-Pierre. Ainsi, les prix de l'immobilier sont assez élevés sur le littoral et certains quartiers mais ils deviennent plus abordables sur les mi-pentes et dans les hauts.

III.2 Situation du bien

Le bien se situe à proximité immédiate de la route départementale D3 au lieu-dit « Les Lianes ». Le village Les Lianes est situé sur les hauteurs au nord-ouest de la commune. Il s'agit d'un secteur à vocation agricole à l'écart de l'urbanisation. Le quartier dispose d'une mairie annexe et écoles primaires.



IV. SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE

IV.1 Désignation cadastrale :

Le bien immobilier sis commune de SAINT-JOSEPH (Réunion), 107, rue Hubert Delisle, lieudit « Les Lianes » est édifié sur une unité foncière cadastrée section AX n°339 et 340 d'une contenance totale de 8 030 m².



Source : www.geoportail.gouv.fr

IV.2 Situation juridique

Les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame VITRY Jean Hugues et consistant, d'après titre, en :

- Deux parcelles de terre sur lesquelles il existe une construction à usage d'habitation en très mauvais état, édifée il y a plus de 30 ans.

Précision étant ici faite que l'accès au terrain se fait par une propriété (la parcelle AX 89) sans qu'il n'en ait été fait mention dans le titre de propriété. Dès lors, il convient de considérer ces terrains comme enclavés.

Le bien expertisé est à considérer :

- En pleine propriété,
- À usage de terrain agricole et naturel,

IV.3 Situation locative du bien

Dans le cadre de notre évaluation, le bien sera considéré libre de toute location ou occupation.

V. SITUATION URBANISTIQUE

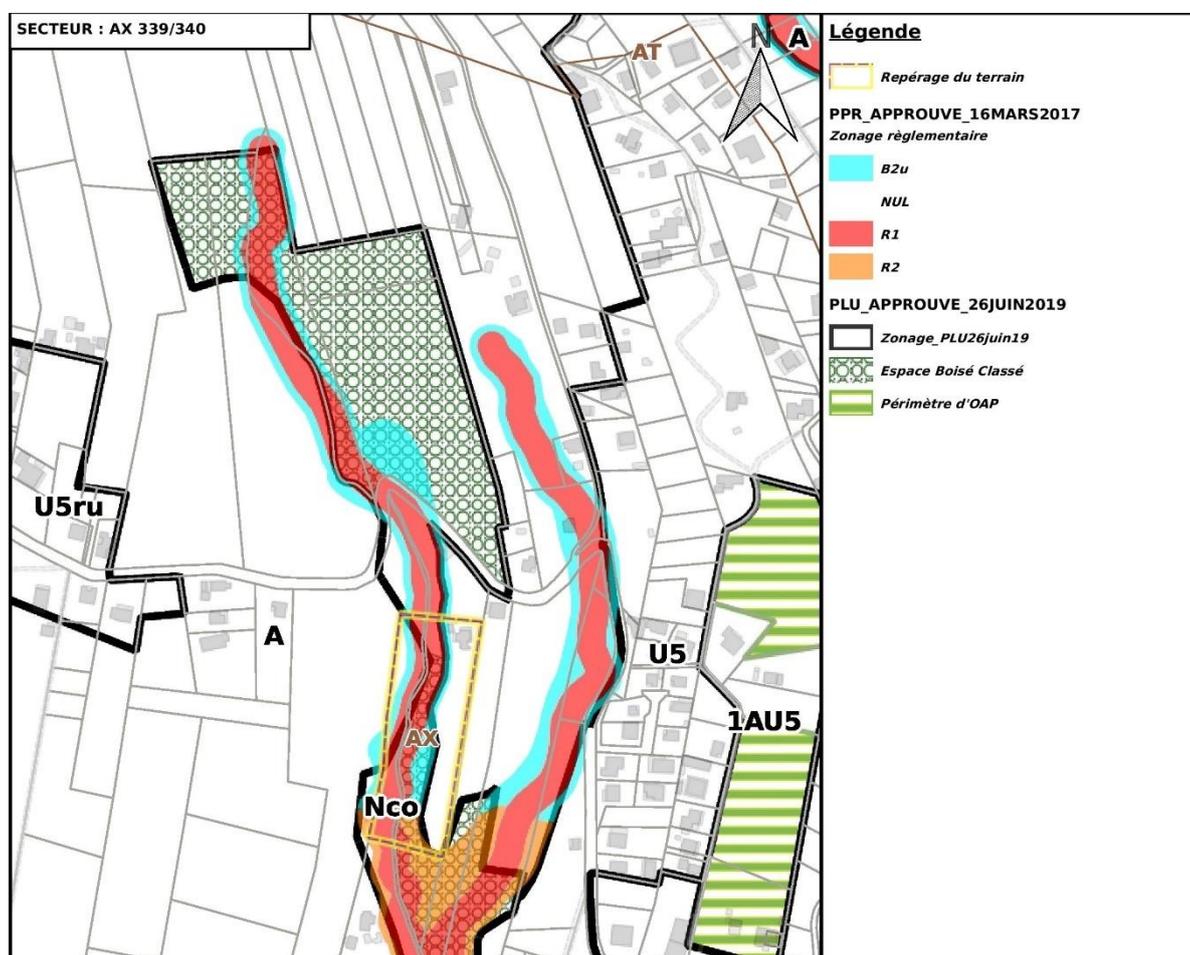
D'après les renseignements communiqués par le service urbanisme, la commune de Saint-Joseph dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2019 duquel il ressort que les terrains cadastrés section AX n°339 et 340 sont situés en zone A et Nco dudit PLU.

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nco correspond aux corridors écologiques.

PLAN DE ZONAGE ET PPR



Concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en date du 16 mars 2017, les terrains cadastrés section AX n°339 et 340 sont majoritairement situés en zone R1/R2 et B2u, concernés par un risque très élevé de mouvements de terrain et d'inondations.

Nota : Il est à noter que ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

VI. DESCRIPTION DU BIEN

VI.1 Les parcelles de terrain cadastrés section AX n°339 et 340 pour une contenance de 8030 m²

VI.1.1 Les terrains

Il s'agit d'une unité foncière, de forme rectangulaire, au relief irrégulier et présentant une déclivité moyenne à forte. Elle est traversée par une ravine (Ravine Carosse) et actuellement en friches importantes de bois, taillis et futaies. La déclivité > à 30 % rend la totalité du terrain en zone A/Nco inexploitable en l'état soit environ 4 500 m². Le surplus, soit environ 3 500 m², est en zone Nco.



Accès terrain (côté rue)



Vue Sud-ouest



Vue d'ensemble



VI.1.2 Les constructions (visite extérieure uniquement)

Il s'agit d'une construction plain-pied de type F4/5 édifée en bois sous tôle et en très mauvais état.

A l'extérieur, un abri en dur et couverte en tôle. Sans valeur particulière.



Vue d'ensemble



Abri

Observations : La qualité architecturale se révèle assez simple, tout comme le standing. Les matériaux utilisés sont de qualité usuelle pour cette catégorie de construction, gros œuvre des élévations en structure bois avec bardage bois, dalle et cloisonnage en clin bois. Les menuiseries extérieures sont pour la plupart en bois et les fermetures s'effectuent par des volets battants en bois. La charpente est vraisemblablement de type fermette en bois couverte en tôle quatre pans.

Les installations techniques (électricité, plomberie-sanitaire, etc.) ne sont probablement pas en état de fonctionnement mais nous n'avons pas pu les tester.

De manière générale, la maison est en très mauvais état d'entretien extérieur et nécessiterait d'importants travaux de rénovation pour la rendre habitable. Une déconstruction serait plus envisageable.

VI.2.3 Récapitulatif des surfaces

Terrain AX 339 et 340	8 030 m²
Surface de l'habitation	80 m ² environ

VII. APPRECIATION

VII.1 Eléments valorisants

- Potentiel de vue,
- Secteur calme et verdoyant,
- Terrain de bonne superficie,

VII.2 Eléments dévalorisants

- Habitation en très mauvais état,
- Parcelles en majeure partie inexploitable eu égard à la forte pente et PPR,
- Important défrichage et aménagements à prévoir.

VIII. ANALYSE DU MARCHÉ

VIII.1 Analyse du marché immobilier réunionnais /tendances générales

La dernière note de conjoncture immobilière 2020 sera marquée par des transactions au nombre de 8020, globalement à la hausse avec une préférence portée sur les petites surfaces, tant dans l'ancien que dans le neuf. Me Sylvie Pons-Servel, nouvelle présidente de la Chambre des Notaires de La Réunion, souligne « Malgré la conjoncture actuelle perturbée par la crise sanitaire, les volumes de transactions sont en hausse à La Réunion. Cette hausse en trompe l'œil est essentiellement due à l'important dynamisme du marché des appartements anciens. La sortie de crise sera à surveiller pour suivre l'évolution des volumes de transaction des maisons anciennes qui se sont contractés depuis mars 2020. Les prix quant à eux sont encore globalement orientés à la hausse. » En effet, on constate la difficulté rencontrée par les primo-accédants d'acquérir des maisons anciennes et des terrains à bâtir, ayant des surfaces plus élevées et donc des prix en conséquence.

Du côté de la crise sanitaire, celle-ci n'a eu que très peu d'impact sur le volume des ventes. Au moment du confinement total, les offices notariales ont subi un net ralentissement mais se sont très vite adaptées aux contraintes de la crise en privilégiant le recours à la visioconférence et la signature électronique

L'année 2020 marque un tournant avec une augmentation des volumes de transactions des appartements, d'autant qu'il s'agit du plus haut niveau de transactions de ces dix dernières années.

- L'incertitude des maisons anciennes

Les volumes de transactions enregistrés pour le segment des maisons anciennes sont à surveiller compte tenu de son importance en termes de transactions et de prix de vente.

Le volume des ventes des maisons anciennes de plus de 300.000 € a cru de façon très significative passant de moins de 20% en 2016 à plus de 27% pour l'année 2020.

Il faudra suivre l'évolution de la part des ventes par tranche de prix pour l'année 2021, en effet cette augmentation peut indiquer la diminution de la part des primo-accédants dans l'achat des maisons anciennes. (Source : Observatoire de l'immobilier/Chambre des notaires de la Réunion).

IX. TERMES DE COMPARAISON

IX.2 Marché de l'accession des terres

Mutation	COMMUNE DE SAINT-JOSEPH	Surf. terrain	Prix	Prix/hectare
15/07/2021	Les Lianes	4 337 m ²	6 000 €	13 800 €
02/03/2020	Les Lianes	1 560 m ²	1 560 €	10 000 €
23/12/2019	Les Lianes	6 145 m ²	4 000 €	6 500 €
23/07/2019	Les Lianes	1 236 m ²	1 300 €	10 500 €
11/01/2019	Les Lianes	3 616 m ²	4 000 €	11 000 €
TOTAL		16 894 m²	16 860 €	

- **Soit un prix moyen de $(16\ 860\ \text{€} / 16\ 894\ \text{m}^2) = 0,99\ \text{€/m}^2$ soit un prix moyen de 9 900 €/hectare.**

Nota : les références ci-dessus se situent dans un rayon de 2 000 mètres autour du bien. Elles sont toutes directement comparables, mais permettent d'apprécier le niveau de prix pratiqué sur ce segment.

Selon l'Agreste et le dernier barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres et prés de plus de 70 ares, sorti au Journal Officiel le 9 novembre 2021, fait ressortir une valeur comprise entre 8 000 € et 15 000 €/hectare avec une valeur dominante de 12 000 €/hectare.

Par ailleurs, selon les informations communiquées par Monsieur Lambert, attaché régional à la Safer Réunion, le prix à l'hectare des terres en zone naturelle est similaire à la moyenne nationale, à savoir 4 000 €/hectare. Dans ce contexte, nous utiliserons ces données comme base de réflexion dans l'évaluation des terrains.

- Dans ce contexte et compte tenu des caractéristiques intrinsèques des parcelles, de leur situation géographique et de la tendance actuelle du marché, il nous paraît raisonnable **de retenir une valeur à l'hectare de 6 000 €/ha pour la partie concernée par le PPR et 9 900 €/ha pour le surplus.**

X. ESTIMATION DU BIEN

X.1 Méthodologie :

Préambule : Compte tenu de la typologie de la construction, de la configuration des terrains, de leur nature et de la contrainte liée au zonage et PPR, nous utiliserons principalement la méthode dite par sol + construction. Toutefois, eu égard à l'état de la construction, celle-ci sera mentionnée pour mémoire.

Approche dite par sol + construction

Cette méthode, consiste en la détermination d'une part de la valeur du terrain en considération d'un abattement éventuel et d'autre part de la valeur des constructions existantes.

X.2 Evaluation par sol + construction :

X.2.1 Evaluation du terrain

Dans le cas présent, compte tenu des qualités intrinsèques du terrain, nous retiendrons les valeurs suivantes pour établir nos calculs :

Prix à l'hectare retenu	6 000 €/ha
Superficie en zone PPR	4 500 m ²
Valeur comparative globale	2 700 €
Valeur libre retenue	3 000 €

Prix à l'hectare retenu	9 900 €/ha
Superficie du terrain résiduel non concerné par le PPR	3 530 m ²
Valeur comparative globale	3 495 €
Valeur libre retenue	3 500 €

X.2.2 Evaluation de la construction

Surface habitable	80 m ²
Prix du m ² neuf (type bois/tôle)	Pour mémoire
Valeur à neuf de la construction	Pour mémoire
Vétusté	80%
Valeur technique retenue	0 €
Valeur retenue arrondie à	0 €

Résultat de la méthode arrondi à	6 500 €
---	----------------

XI. CONCLUSION

XI.1 Résultat

Compte tenu de ses caractéristiques, de sa situation géographique, de sa configuration, de son état d'entretien apparent, de l'étude de marché et des termes de comparaison cités ci-dessus et en privilégiant la méthode par sol + construction ; nous retiendrons pour ces deux parcelles de terrain **la valeur vénale suivante en l'état actuel et hors prix de convenance**, savoir :

VALEUR VENALE LIBRE 6 500 Euros hors droits de mutation

Remarque conclusive :

Il convient de considérer nos conclusions comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour et en l'état actuel, au terme de délais et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Il s'agit bien sûr d'un avis,

Fait à Saint-Denis en treize pages (+ annexes), le 14 juin 2022



Stéphane SEMETTE
Expert immobilier SIN

XII. ANNEXES

Annexe n°1 Désignation dans le titre

DOSSIER : VTE CTS VITRY/VITRY Jean Hugues
REFERENCE : FC/3138

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION du 30 Avril 1997...

PARTIE NORMALISEE

**L'AN DEUX MIL
Le VINGT SIX MAI**

Maître Frédéric AUBERT, Notaire, soussigné, titulaire d'un office Notarial ayant son siège à SAINT PIERRE, (Réunion), 32, Rue Luc Lorian.

A reçu cet acte contenant :

VENTE D'IMMEUBLE ACHEVE DEPUIS PLUS DE CINQ ANS

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

Monsieur **Joseph Hilaire VITRY**, Retraité, demeurant à SAINT JOSEPH (Réunion), 107 rue Hubert Delisle,
Né à SAINT JOSEPH (Réunion) le 21 décembre 1922.
Célibataire,
De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

Monsieur **Joseph Fernand VITRY**, Retraité, demeurant à SAINT JOSEPH (Réunion), 107 rue Hubert Delisle,,
Né à SAINT JOSEPH (Réunion) le 6 juin 1928.
Célibataire,
De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIEMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «VENDEUR» ou celle d'«ANCIEN PROPRIETAIRE».



Acquéreur :

Monsieur **Jean Hugues VITRY**, sans profession, et Madame **Maryse Chantal FILAUMART**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SAINT JOSEPH (Réunion), 78 Chemin de la Forêt, Bel Air,

Nés, le mari à SAINT JOSEPH (Réunion) le 25 janvier 1964 et l'épouse à PETITE ILE (Réunion) le 28 juin 1969.

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de PETITE ILE (Réunion) le 9 août 1985.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis (ainsi déclaré).

Monsieur et Madame VITRY sont mariés tous deux en premières noces.

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de résidents au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «NOUVEAU PROPRIETAIRE» ou celle d'«ACQUEREUR», qui accepte.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

Toutes les parties sont présentes à l'acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu par les parties en leur demeure respective.

Par les présentes, le «VENDEUR» vend à l'«ACQUEREUR» qui accepte :

DESIGNATION**- Sur la Commune de SAINT JOSEPH (Réunion).**

Les Lianes,

LA NUE PROPRIETE, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des vendeurs de DEUX PARCELLES DE TERRE

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	
			Ha	Ca
AX	339	LES LIANES	22	94
AX	340	107 RUE HUBERT DELISLE	57	36
Soit, une contenance totale			80	30

Ensemble les constructions y édifiées consistant en une maison d'habitation en mauvais état, datant de plus de 30 ans

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en NUE-PROPRIETE de ce bien appartenant à RAISON DE MOITIE INDIVISE à chacun des vendeurs

REFERENCES DE PUBLICATION

ATTESTATION NOTARIEE après décès de Madame VITRY Marie Antoinette suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour même, dont une expédition sera publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE (Réunion), avant ou au plus tard en même temps que les présentes

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu à compter du jour de la signature de cet acte. Le nouveau propriétaire en aura la jouissance à compter du décès du survivant des anciens propriétaires, qui s'en réservent l'usufruit jusqu'à cette époque.

A cette époque, la jouissance s'exercera :

- Soit par la possession réelle si le bien est occupé par l'ancien propriétaire,
- Soit par la perception des loyers si le bien est loué.

En cas d'occupation, totale ou partielle, du bien par l'ancien propriétaire, ses héritiers et ayants droit auront un délai de trois mois à compter du jour de son décès pour le libérer, permettant au nouveau propriétaire de rentrer en possession réelle.

DONATION EVENTUELLE D'USUFRUIT

Messieurs VITRY Joseph Hilaire et VITRY Joseph Fernand ci-dessus nommés et domiciliés, usufruitiers du bien, déclarent, réciproquement, se faire donation éventuelle, dans le cas de survie de l'un d'entre eux, des droits du prémourant. En conséquence, le survivant profitera de la totalité des droits en usufruit sur ce bien jusqu'à son décès.

Chacun d'eux accepte, expressément, cette donation éventuelle.

MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT

Obligations du vendeur

Le vendeur, en sa qualité d'USUFRUITIER jouira du bien "en bon père de famille", mais ne sera pas tenu de donner caution.

Il veillera à la conservation du bien. Il ne pourra en changer la destination.

Il avertira le donataire, en cas d'empiètement, de revendication ou d'action émanant d'un tiers, susceptibles d'affecter ses droits sur le bien.

Il maintiendra le bien en bon état de réparations locatives, et le laissera, en fin d'usufruit, dans l'état où il se trouve actuellement.



Il pourra exécuter ou faire exécuter tous décors et embellissements qu'il voudra, à charge de les laisser en fin d'usufruit à l'acquéreur sans indemnité, à moins que celui-ci ne demande la remise en l'état primitif.

Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur, en sa qualité de NU-PROPRIETAIRE, respectera, pendant toute la durée de l'usufruit, les droits de l'usufruitier.

Il effectuera les grosses réparations nécessaires et acquittera toutes les charges dites "non locatives".

Chacune des parties accepte, expressément, les obligations résultant de cette convention.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : QUARANTE CINQ MILLE Francs (soit 6.860,21 Euros) .

Ci 45.000,00 F

Ce prix a été payé comptant ce jour à l'ancien propriétaire qui le reconnaît et en donne quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement ainsi quittancé a eu lieu en totalité, directement entre les parties, sans passer par la comptabilité du notaire soussigné.

IMPOT SUR LA MUTATION

Les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble dont il s'agit étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 3,60 %, taxes additionnelles en sus

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, chaque vendeur déclare :

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Qu'il dépend du Centre des Impôts de SAINT PIERRE (Réunion), 1 rue du Père Raimbault.

Que le bien vendu lui appartient par succession ainsi qu'il sera plus amplement dit en l'ORIGINE,

Et, que ce bien a été évalué à 50.000 Francs en pleine propriété dans une attestation notariée dressée en suite du décès de Madame VITRY Marie Antoinette, en date de ce jour

Que la plus-value éventuelle résultant de la présente mutation est exonérée de toute imposition.

Que son patrimoine immobilier n'excède pas 400.000 Francs, déduction faite des dettes grevant ce patrimoine.

En outre, l'ancien propriétaire reconnaît avoir été avisé par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer, avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value éventuelle résultant des présentes,

Et, avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications utiles afférentes à cette obligation fiscale.

En conséquence, il fera toutes déclarations et produira toutes pièces justificatives auprès de l'Administration Fiscale compétente.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

Enfin, les parties déclarent que la négociation n'a pas été confiée à un agent immobilier.

CALCUL DES DROITS :

Base	Taux	Montants à payer
45.000,00	3,60 %	1.620,00
45.000,00	1,20 %	540,00
1.620,00	2,50 %	41,00
DROITS		2.201,00

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur cinq pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient : renvoi et 5 pages.

Handwritten signatures and marks, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and several checkmarks or initials on the right.