

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY (ESSONNE), au Palais de Justice de ladite ville, Rue des Mazières.

Aux requêtes, poursuites et diligences de **Madame Pauline Odette Michèle BOCHÉ**, née le 7 avril 1972 à JUVISY SUR ORGE, de nationalité française, célibataire, demeurant 24 Square François Villon 91250 SAINT GERMAIN LES CORBEIL

Ayant pour Avocat **Maitre Priscillia MIORINI**, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, **Représentant la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI**, Résidence Le Féray - 4 Rue Féray 91100 CORBEIL ESSONNES, ☎ 01.60.90.13.13 ✉ email@miorini.com.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU

Du titre exécutoire du jugement rendu le 04 décembre 2023 par la 3^{ème} chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, signifié en date du 25 septembre 2024 à Madame Rachelle BOCHE épouse HABOUZIT par acte de la SCP VANDER GUCHT & BRUNAZ, commissaires de justice à LYON (69), définitif.

Dont un Extrait est ci-après reproduit :

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par décision rendue publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

- RENVOIE les parties devant le notaire désigné par le Président de la chambre des notaires de l'Essonne en suite du jugement rendu le 22 juin 2020, pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Madame Madeleine COUDRAY ;

- ORDONNE que, préalablement au partage et pour y parvenir, il soit procédé en l'audience des criées du tribunal judiciaire d'Evry, après accomplissement des formalités légales et de publicité, sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par l'avocat du demandeur, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait, à la vente sur licitation, en un seul lot, du bien immobilier indivis situé 24 square François VILLON (91250), figurant au cadastre section AD numéro 245, pour 1 are 65 centiares, section AD numéro 353, pour 16 centiares et section AD 1279 pour 59 centiares,

DIT que le prix de vente provenant de cette licitation sera attribué aux parties en proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision ;

FIXE la mise à prix à la somme de 130.000 (cent trente mille) euros ;

DIT que, à défaut d'enchère sur cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente avec baisse de la mise à prix du quart, du tiers, puis de la moitié ;

DIT que les formalités de publicité seront faites conformément au droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution et qu'il sera procédé aux publicités suivantes;

- Parution de l'avis de vente dans le journal d'annonces légales Le PARISIEN DE L'ESSONNE
- Parution de l'avis simplifié dans les journaux suivants :

Le PARISIEN DE L'ESSONNE
Le REPUBLICAIN

Parution d'une insertion INTERNET ;

AUTORISE l'impression de 100 affiches supplémentaires au format A1 ou A3, qui pourront être apposées notamment sur les panneaux d'affichage situés à proximité des édifices publics, et de 100 affiches qui pourront être distribuées aux amateurs éventuels;

DIT que, en vue de cette vente, la SELARL HDJ91 – Commissaires de justice à Longjumeau (91), pourra :

- pénétrer dans les lieux et établir le procès-verbal de description contenant notamment mesure des lieux et des photographies, ceci avec l'assistance de tout spécialiste pour procéder aux diagnostics indispensables à la vente,
- faire visiter le bien, s'il est inoccupé, aux heures ouvrables du lundi au samedi et, s'il est occupé, selon des modalités arrêtées, dans la mesure du possible, en accord avec les occupants et, à défaut d'accord, dans le mois précédent la vente, au maximum 2 heures par jour, du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures et entre 14 heures et 18 heures ;

AUTORISE le commissaire de justice à se faire assister d'un serrurier et des personnes visées à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que de la force publique en cas de besoin ;

DIT que, en cas d'empêchement du commissaire de justice commis, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance rendue sur requête ;

DIT que Madame Pauline est tenue à l'égard de l'indivision successorale d'une indemnité de jouissance privative mensuelle de 664 Euros par mois à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'à la date à laquelle elle libérera effectivement le bien indivis, ou à défaut jusqu'à la date de vente de ce bien, ou à défaut jusqu'au jour de la clôture des opérations de partage ;

DIT que Madame Pauline BOCHE est tenue à l'égard de l'indivision successorale d'une indemnité d'occupation de 45.957,44 Euros (quarante-cinq mille neuf cent cinquante-sept euros et quarante-quatre centimes) pour la période échue du 2 février 2015 au 31 décembre 2020 ;

DIT que Madame Pauline BOCHE ne détient aucune créance à l'encontre de l'indivision s'agissant des travaux effectués au sein du bien indivis ;

DIT que Madame Pauline BOCHE détient une créance à l'encontre de l'indivision s'agissant des taxes foncières dont elle s'est acquittée s'agissant du bien indivis pour les années 2016 à 2022 ;

DIT que les dépens, comprenant les frais de licitation, seront employés en frais privilégiés de partage ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

Ainsi fait et rendu le QUATRE DECEMBRE DEUX MIL VINGT TROIS, par Sandrine LABROT, Vice-Présidente, assistée de Tiphaine MONTAUBAN, Greffière, lesquelles ont signé la minute du présent Jugement.

LE GREFFIER,



conséquence,

La République Française mande et ordonne :
A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.
Pour copie certifiée conforme à la minute, revêtue de la formule exécutoire par le Greffier soussigné.
Le Greffier



LE PRÉSIDENT,



Publié au Service de la Publicité Foncière de l'Essonne en date du 22/11/2024 sous la référence 9104P01 P26896.

Ainsi que le justifie l'état sur publication inséré en annexe

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de la décision ordonnant la vente sur licitation :

Des biens et droits immobiliers sis à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL 24 square François Villon cadastrés section n°AD 245, AD n°353 et AD n°1279

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (ESSONNE) 91250, 24 Square François Villon,

1/ Une maison mitoyenne de type "ONDINE" comprenant :
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour coin-repas, cuisine, cabinet de toilette, placard, dégagement, cellier, escalier conduisant à l'étage.
- à l'étage : trois chambres, salle de bains, penderies, rangement, dégagement.

Jardin avec cellier.
Cadastrée AD 245

2/ Un garage, cadastré AD 353.

3/ Une parcelle de terrain, cadastrée AD 1279.

Ce bien est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	245	square François Villon	00 ha 01 a 65 ca
AD	353	square François Villon	00 ha 00 a 16 ca
AD	1279	24 square François Villon	00 ha 00 a 59 ca

Total surface : 00 ha 02 a 40 ca

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Ces biens sont la propriété de **Madame Rachel Camille, Bernadette BOCHÉ épouse HABOUZIT**, née le 19 février 1963 à BENOUVILLE (14), de nationalité française, agent des postes, demeurant 22, rue Roger Bréchan 69003 LYON et **Madame Pauline Odette Michèle BOCHÉ**, né le 7 avril 1972 à JUVISY SUR ORGE, de nationalité française, célibataire, demeurant 24 Square François Villon 91250 SAINT GERMAIN LES CORBEIL.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de BOCHÉ Pauline & BOCHÉ Rachelle:

Lesdits biens appartenant à **Madame Rachel Camille, Bernadette BOCHÉ épouse HABOUZIT**, née le 19 février 1963 à BENOUVILLE (14), de nationalité française, agent des postes, demeurant 22, rue Roger Bréchan 69003 LYON et **Madame Pauline Odette Michèle BOCHÉ**, né le 7 avril 1972 à JUVISY SUR ORGE, de nationalité française, célibataire, demeurant 24 Square François Villon 91250 SAINT GERMAIN LES CORBEIL, par attestation après décès suite à la succession de Madame Madeleine Elise Marcelle COUDRAY, en son vivant retraité, demeurant 24 Square François Villon 91250 SAINT GERMAIN LES CORBEIL, née à SAINT-ERMAIN-LANGOT(14700) le 25/09/1937, divorcée de Monsieur Jean-Pierre Gustave BOCHE suivant jugement du 16/01/1980 par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY, de nationalité française, décédée à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91250) le 02/02/2015.

Aux termes d'un acte reçu par Maître François LAVAL, Notaire à CORBEIL ESSONNES, établi en date du 20 août 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1er bureau en date du 21 octobre 2015 sous la référence 2015 P n°7996.

Origine antérieure :

EFFET RELATIF

Concernant les parcelles cadastrées section AD numéros 245 et 353

ACQUISITION PAR LES EPOUX COUDRAY/BOCHE suivant acte reçu par Maître SOLUS, notaire à PARIS, le 12 décembre 1973, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 6 février 1974, volume 1358, numéro 4.

LIQUIDATION PARTAGE DE LA COMMUNAUTE DES EPOUX COUDRAY/BOCHE suivant acte reçu par Maître CHAIGNE, notaire à CORBEIL-ESSONNES, le 9 novembre 1979, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 11 mars 1980, volume 4205, numéro 13.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE DE LA LIQUIDATION PARTAGE suivant acte reçu par Maître IMBAULT, notaire à CORBEIL-ESSONNES, le 18 juin 1980, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 13 août 1980, volume 4401, numéro 8.

Concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 1279

ACQUISITION par Madame Madeleine COUDRAY suivant acte reçu par Maître LETELLIER notaire à CORBEIL-ESSONNES (Essonne) les 4, 17 et 23 mars, et les 10 et 27 avril 1989, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1^{er}, le 27 juin 1989 volume 1989P numéro 5035.

Il a été procédé à un Procès-Verbal de description établi par Maître Ronan LECOMTE, étude COJUSTICE, commissaires de justice associés à LONGJUMEAU (91), en date du 10/12/2024, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Bien sis à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL 24 square François Villon cadastrés section n°AD 245, AD n°353 et AD n°1279

Appartenant à **Madame Rachel Camille, Bernadette BOCHÉ épouse HABOUZIT et Madame Pauline Odette Michèle BOCHÉ**

LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et, pour partie, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE 2 - ÉTAT 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 les parties 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.

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.
Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

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 Judiciaire 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 à l'article 12, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 - SURENCHÈRE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 2212 du Code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^o audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^è vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^o vente définitive.

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

Si le prix de la 2-vente est supérieur à la 1^o, la différence appartiendra aux vendeurs. 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.

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—SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA SEQUESTRE, représentée par son Président en exercice, désignée en qualité de séquestre.

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 - 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 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 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, 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 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges et conditions de vente.

ARTICLE 18 - PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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 portant sur la vente.

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

ARTICLE 21 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 24 - IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

130 000€

A défaut d'enchère sur cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente avec baisse de la mise à prix du quart, du tiers, puis de la moitié.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 27 janvier 2025

Priscillia MIORINI



Annexes :
Etat sur publication
Procès Verbal de Description
Diagnostics
Renseignements d'urbanisme

Annexe 1
ETAT SUR PUBLICATION



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

ESSONNE

75-79 RUE FERAY

91107 CORBEIL-ESSONNES

Téléphone : 0160905149

Mél. : spf.essonne@dgifp.finances.gouv.fr



FINANCES PUBLIQUES

**Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES
4 RUE FERAY
RESIDENCE LE FERAY
91100 CORBEIL-ESSONNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9104P01 2024F1726

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 22/11/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
553	SANT-GERMAIN-LES-CORBEIL	AD 245 AD 353 AD 1279		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 07/09/2015	références d'enlissement : 9104P01 2015P6697	Date de l'acte : 20/08/2015
	nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 21/10/2015	références d'enlissement : 9104P01 2015P7996	Date de l'acte : 20/08/2015
	nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 30/12/2015	références d'enlissement : 9104P01 2015D18051	
	nature de l'acte : REJET DEFINITIF TOTAL de la formalité initiale du 07/09/2015 Sages : 9104P01 Vol 2015P N° 6697		



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ESSONNE

Demande de renseignements n° 9104P01 2024F1726
déposée le 22/11/2024, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES

Réf. dossier : JUG.ORD LA LICITATION BOCHE

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 04/11/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 3 faces de copies ci-jointes,
[x] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 05/11/2024 au 22/11/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ESSONNE, le 26/11/2024

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 COMMUNE: **S GERMAN-les-CORBEIL** SECTION: **AD** N° du PLAN: **245** RUE: **square Francais Villan.** N° **24**

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

LOT 125 *une maison*
La G.S.

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

1 Numéros	
2 Bâtimement	
3 Escalier	
4 Etage	
5 Nombre de pièces par lot ou nature du lot	
6 Millemètres	
Renseignements complémentaires	7

A - MUTATIONS		SERVITUDES ACTIVES		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES		
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	
	1) 6 Février 1974 - Vol 135844 avec AD 353 M ^e Sobus not à Paris le 18-12-1973 - lot 959	avec AD 353 lot 959		1) 6 Février 1974 - Vol 131 n. 38 Privilège de Preteur de Demiers	avec AD 353 lot 959	
	2) Vente par la "S.C.I. PRE SAINT GERMAIN" (38210) avec épouse. BOCHE m ^e le 7-10-1938 - COUDRAY m ^e le 25-9-1937 - Paris 143500F.			12-12-1973 - M ^e Sobus à Paris au profit de la C.R.C.A.M de L'effe de France. Domicile élu à Corbeil, agence de la dite caime. Contre les épouse BOCHE m ^e le 7-10-1938 - COUDRAY m ^e le 25-9-1937 Paris 57000F. acc 11400F. avec le 5-1-1992 sub 11,55% 50% jusqu'au 5-1-1994 -		
	3) 11 Mars 1980 Vol 1205 n. 13 M ^e Choique, not au à Corbeil le 9-11-1979.	Avec lot 759 au AD 353		2) 6 Février 1974 - Vol 131 n. 39 Privilège de Preteur de Demiers	avec AD 353 lot 959	
	LIQUIDATION PARTAGE de communauté d'usage corollaire susénaire suite: BOCHE m ^e le 7-10-1938 - et COUDRAY m ^e le 25-9-1937. Affectation à cette dernière Evolution: 250.000F. après divorce /,	Fl. 1-3		au profit du C.E. Domicile élu à Corbeil, agence de la C.R.C.A.M de L'effe de France Contre les épouse: BOCHE m ^e le 7-10-1938 - COUDRAY m ^e le 25-9-1937 - Paris 57763F. acc 11400F. avec le 5-1-1994 sub 11,55% 50% jusqu'au 5-1-1996 -		
	4) 12-08-1980 Vol 140 n. 8 M ^e JIMBAULT not. au à Paris le 18-06-1980 Répartition de la communauté susénaire de la M ^e de. demandeur HAS n. 1/3 Par BOCHE m ^e le 07-10-1938 Affectation à COUDRAY m ^e le 25-09-1937 Evolution: 250.000F.	Fl. 1-2 avec lot 759 ad AD 353				

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 COMMUNE **S GERMAIN-les-CORBEIL** SECTION : **AD** N° du PLAN : **353** RHE : **square Francis Villon** A/N° **4**

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

LOT 759 *un garage* **16 ca.**
FG **Acus AD 1**

II - LOTISSEMENT (Designation des lots ou appartements)

1	Numéros	
2	Bâtiment	
3	Faciliter	
4	Etage	
5	Nombre de pièces par lot	5
6	Millèmes	6
7	Renseignements complémentaires	7

A - MUTATIONS		SERVITUDES ACTIVES		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES	
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	1) 6 Février 1974 - Vol 135844 avec AD 245 M ^{me} Solus not a Paris le 10-11-1973 VENTE par la "S.C.I. PRE SAINT GERMAIN" (3820) cause épouse BOCHE m ^{me} le 7-10-1938 - COUDRAY m ^{me} le 25-9-1937 - Paris 143500F	avec AD 245 lot 125 Flé 2-3		1) 6 Février 1974 - Vol 131 n° 38 M ^{me} Solus not a Paris le 10-11-1973 VENTE par la "S.C.I. PRE SAINT GERMAIN" (3820) cause épouse BOCHE m ^{me} le 7-10-1938 - COUDRAY m ^{me} le 25-9-1937 - Paris 143500F	
	2) 11 Mars 1980 - Vol 4205 n° 13, Ave lot 125 1 ^{re} Etage, not cum s' Corbeil le 9-11-1979, LIQUIDATION PARTAGE de communauté sans constitution suspensive d'instance entre : BOCHE n° le 7-10-1938 et COUDRAY n° le 25-9-1937, Attribution à cette dernière, Evaluation : 250 000 F	avec lot 125 cad AD 245 Flé 1-2		2) 6 Février 1974 - Vol 131 n° 39 M ^{me} Solus not a Paris le 10-11-1973 VENTE par la "S.C.I. PRE SAINT GERMAIN" (3820) cause épouse BOCHE m ^{me} le 7-10-1938 - COUDRAY m ^{me} le 25-9-1937 - Paris 143500F	
	3) 12-08-1980 Vol 4104 n° 8 M ^{me} J.M. BAILLET not. Paris à Corbeil le 18-06-1980 Renonciation de la condition suspensive de la 1 ^{re} et de la 2 ^{de} de M ^{me} BOCHE m ^{me} le 07-10-1938 Par BOCHE m ^{me} le 07-10-1938 Attribution à COUDRAY m ^{me} le 25-09-1937 Evaluation 250 000 F	avec lot 125 cad AD 245 Flé 1-2			

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 SECTION : AD^{no} du PLAN : 1279 RUE SQUARE F VILLON No 24
 COMMUNE : ST-GERMAIN-LES-CORBEIL

III - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DESIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE		A - MUTATIONS		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES	
SERVITUDES ACTIVES		SERVITUDES PASSIVES		DATES, NUMEROS ET NATURE DES FORMALITES	
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	27. 5. 1989. 181. 1989. n° 5035				
	17/5. Letellier épouse de Corbel				
	14. 4. 17 et 23 mars et 10 et 27 avril 1989				
	VENTE par				
	Commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (F. 659)				
	COUDRAY n° L. 25. 9. 1937.				
	Prix: 2950 F				

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 04/11/2024

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 07/09/2015	Référence d'enlissement : 9104P01 2015P6697	Date de l'acte : 20/08/2015
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT François LAVAL / CORBEIL-ESSONNES		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 21/10/2015	Référence d'enlissement : 9104P01 2015P7996	Date de l'acte : 20/08/2015
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT LAVAL / CORBEIL-ESSONNES		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2015P7996 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	COUDRAY	25/09/1937
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	BOCHE	19/02/1963
2	BOCHE	07/04/1972

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Volume
tous	PI	SAINTE-GERMAIN-LES-CORBEIL	AD 245
			AD 353
			AD 1279
			Lot

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 170.000,00 EUR

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2015P7996 :

Complément : Droits transmis en totalité. Disposante décédée le 2/02/2015 laissant les bénéficiaires n° 1 et 2, chacune pour moitié en pleine propriété.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 30/12/2015 Référence de dépôt : 9104P01 2015D18051
Nature de l'acte : REJET DEFINITIF TOTAL de la formalité initiale du 07/09/2015 Sages : 9104P01 Vol 2015P N° 6697	Rédacteur : /

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2015D18051 :

Décision de rejet définitif prononcée le 09/11/2015.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 05/11/2024 AU 22/11/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
22/11/2024 D43211	JUGEMENT ME MIORINI AVOCATS ASSOCIES CORBEIL-ESSONNES	04/12/2023	CTS BOCHE CTS BOCHE	9104P01 P26896

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.

Annexe 2
Procès-Verbal de Description

EXPEDITION



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX DECEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

Madame BOCHE Pauline née le 07/04/1972 à JUVISY SUR ORGE (91)
domiciliée 24 square François Villon 91250 SAINT GERMAIN LES CORBEIL,

Ayant pour avocat : **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au barreau de l'ESSONNE et du VAL-DE-MARNE, domiciliée Résidence Le Féray, 4 rue Féray, 91100 CORBEIL-ESSONNES ;

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que la requérante, dans le cadre d'un jugement rendu le 4 décembre 2023 par le Tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES ordonnant la vente sur licitation d'un bien immobilier situé 24 square François Villon, 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, entend faire dresser un procès-verbal de description.

Qu'elle me requiert en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 10 h 15 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, Cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds sur lequel est bâti un bien à usage d'habitation.

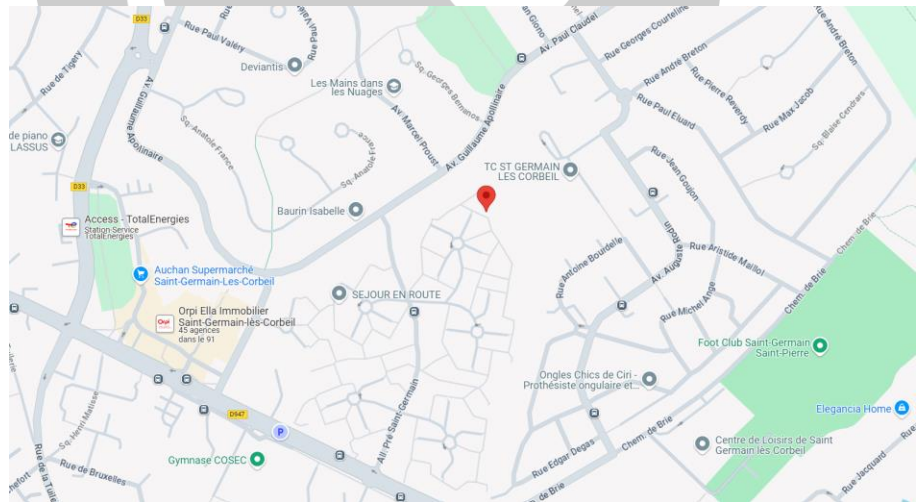
Le bien à décrire porte les références cadastrales 245 et 1279, et s'intègre dans la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91).

Les lieux à décrire sont occupés par la requérante, laquelle, ainsi déclarée, préalablement avisée par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, est présente et ne s'y oppose pas.

L'accès au fonds se fait un sentier piétonnier.

La requérante me précise que le bien s'intègre dans une association syndicale libre sous l'entité ASL CHAMPCLAIR représentée par un syndic bénévole Madame Frédérique LESSMANN. Sur le site <https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/>, l'association apparaît domiciliée au 36 square Joachim du Bellay 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL.

L'occupante précise que les charges annuelles sont de 135.00€.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL



Parallèlement à mes descriptions, monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant

NIVEAU 0

Entrée :

Porte d'accès : châssis PVC avec petit oculus verre dépoli en demi-lune en partie supérieure. Le châssis est taché et sale. Poignée double béquille métallique à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint mural à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL



Dégagement - WC :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée à boule et papier peint. La peinture est usagée. Le mécanisme est en bon état de fonctionnement.





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint mural usagé partiellement décollé.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier, une avec suspension, l'autre avec globe.

L'espace sanitaire comporte un pan carrelé mural à l'état d'usage.

Cet espace comporte par ailleurs :

- un lave-main mural avec robinetterie type mélangeur ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsale et cuvette double abattant ;
- une grille d'aération murale.

Séjour :

Porte d'accès depuis l'entrée : châssis bois quadrillé, verre dépoli, avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis, peinture usagée, tachée à quelques endroits.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sorte électrique en plafonnier avec domino, une autre avec suspension.

La pièce comporte :

- une baie vitrée coulissante, châssis métallique double vitrage, à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement ; la baie est sécurisée par un volet roulant électrique sale mais en bon état de fonctionnement ;
- une baie vitrée, un pan dormant deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ; la baie est sécurisée par des volets dont le système de fermeture est mal posé ; le pan dormant est signalé comme présentant un défaut d'étanchéité.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL



Cuisine :

Deux portes d'accès : châssis bois avec poignées à boule, l'ensemble est sale et usagé, mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage général.

Murs : peinture brossée et plinthes carrelées usagées et tachées, notamment en partie haute au-dessus de la baie vitrée.

Plafond : peinture hors d'usage : marquée par des traces d'humidité et une infiltration sur l'angle droit de la baie vitrée.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

La pièce comporte :

- des meubles bas et haut muraux ; le plan principal intègre un évier, une vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur dont le bec est reprisé ; le plan se prolonge par une plaque à induction électrique surplombée par une hotte électrique murale ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, signalée comme présentant un défaut d'étanchéité ; la baie est sécurisée par des volets extérieurs PVC tachés.



Cellier :

Porte d'accès : châssis bois crasseux et noirci avec poignée à boule.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

Sol : carrelage visible apparaissant à l'état d'usage mais l'encombrement des lieux ne permet un examen exhaustif.

Murs : peinture tachée.

Plafond : peinture hors d'usage : marquée par des traces d'humidité et défauts de finition.

L'espace comporte :

- une chaudière murale de marque CHAFFOTEAUX ET MAURY signalée comme défectueuse et alimentée par du gaz de ville ;
- une bouche d'aération ainsi qu'une sortie électrique douille et ampoule en plafonnier.



NIVEAU R+1

L'accès à l'étage supérieur se fait depuis le séjour par un escalier avec revêtement linoléum. Les parois comportent une peinture dénuée de travaux de finition et tachée.

Palier :

Sol : parquet usagé et taché.

Murs : plinthes en bois puis peinture dénuée de travaux de finition.

Plafond : peinture dénuée de travaux de finition. Une sortie électrique avec globe ainsi.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

L'espace comporte :

- un placard mural comportant une porte en bois avec poignée à boule ;
- une trappe d'accès vers des combles désignés comme potentiellement aménageables mais perdus en l'état.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

Chambre gauche escalier (chambre 1) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée boule, l'ensemble est usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage général.

Murs : plinthes en bois puis peinture usagée, dénuée de travaux de finition.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ; la baie est sécurisée par des volets extérieurs présentant un défaut de fixation.



Chambre face gauche escalier (chambre 2) :

Porte d'accès : châssis bois recouvert d'un papier peint déchiré avec poignée à boule. L'ensemble est ancien mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis papier peint usagé, déchiré et décollé en deçà de la baie vitrée.

Plafond : peinture à l'état d'usage.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par des volets extérieurs.



Chambre face escalier (chambre 3) :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture usagée et noircie. Poignée à boule usagée mais restant en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis papier peint usagé présentant des traces d'humidité et différentes taches.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

Plafond : peinture usagée, grisâtre.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ; la baie est sécurisée par des volets extérieurs bois ;
- un dégagement mural ouvert.



Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée à boule. La peinture est usagée et tachée.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

Sol : carrelage partiellement recouvert de dalles plastiques.

Murs : papier peint et peinture ancienne. Le papier peint est déchiré et décollé à plusieurs endroits. Pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec globe.

La pièce comporte :

- un lavabo mural sur colonne dénué de joint, robinetterie type mélangeur ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ; le mécanisme du réservoir est absent, les toilettes sont signalées hors d'usage ;
- une baignoire avec tablier carrelé, robinetterie type mélangeur, avec flexible de douche, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage avec verre dépoli.

EXTERIEURS

Jardin arrière :

Le seuil arrière de la maison comporte un revêtement dallé usagé, se prolongeant par un espace en terre puis herboré, l'ensemble est plus ou moins entretenu.

Le jardin arrière comporte :

- un préau extérieur ;
- un débarras avec une porte d'accès châssis PVC.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL



Jardin avant :

L'espace avant comporte un sentier dallé avec un espace herboré.



Box :

Le lot est situé sur la rangée droite en pénétrant, quatrième porte.

Porte d'accès mécanique métallique ancienne mais reste en bon état de fonctionnement.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430723 BT/RL

Sol, murs et plafond à l'état brut, à l'état d'usage compte tenu de la destination du lot.





2430723

Acte : 552677

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430723 BT/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 10 h 55.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie, deux plans cadastraux et un extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Saint Germain Les Corbeil (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Base T.V.A.	230,76
T.V.A. 20,00%	46,15
TOTAL T.T.C.	276,91 €

Soit deux cent soixante-seize euros et quatre-vingt-onze centimes

Acte dressé sur 16 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé



Annexe 3 Diagnostics



Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : R.24.745.ST GERMAIN LES
Date du repérage : CORBEIL.HABOUZIT
Heure d'arrivée : 10/12/2024
Durée du repérage : 10 h 00
02 h 20

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Essonne**
Adresse : **24 square François Villon**
Commune : **91250 ST GERMAIN LES CORBEIL**
Section cadastrale AD, Parcelle(s) n°
245
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mme HABOUZIT Rachelle**
Adresse : **22 rue Roger Bréchan**
69003 LYON 03

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Mme BOCHE Pauline**
Adresse : **24 square François Villon**
91250 ST GERMAIN LES CORBEIL

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**
Adresse : **10 Allée des Champs Elysées**
91000 EVRY
Numéro SIRET : **535 308 035 00026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11052642404 - 01/01/2025**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 83,82 m² (quatre-vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-deux)
Surface au sol totale : 84,77 m² (quatre-vingt-quatre mètres carrés soixante-dix-sept)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	2.83	2.83	
Rez de chaussée - Dégageant	1.32	1.32	
Rez de chaussée - Wc	1.74	1.74	
Rez de chaussée - Séjour	25.4	25.4	
Rez de chaussée - Cuisine	6.57	6.57	
Rez de chaussée - Chaufferie	2.61	3.56	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Palier	3.84	3.84	
1er étage - Chambre 1	11.24	11.24	
1er étage - Chambre 2	12.34	12.34	
1er étage - Chambre 3	11.14	11.14	
1er étage - Salle de bain	4.44	4.44	
1er étage - Placard	0.35	0.35	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 83,82 m² (quatre-vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-deux)

Surface au sol totale : 84,77 m² (quatre-vingt-quatre mètres carrés soixante-dix-sept)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Abris	0	2.65	Pièce non réglementaire
Dépendance - Box	0	14.73	Pièce non réglementaire

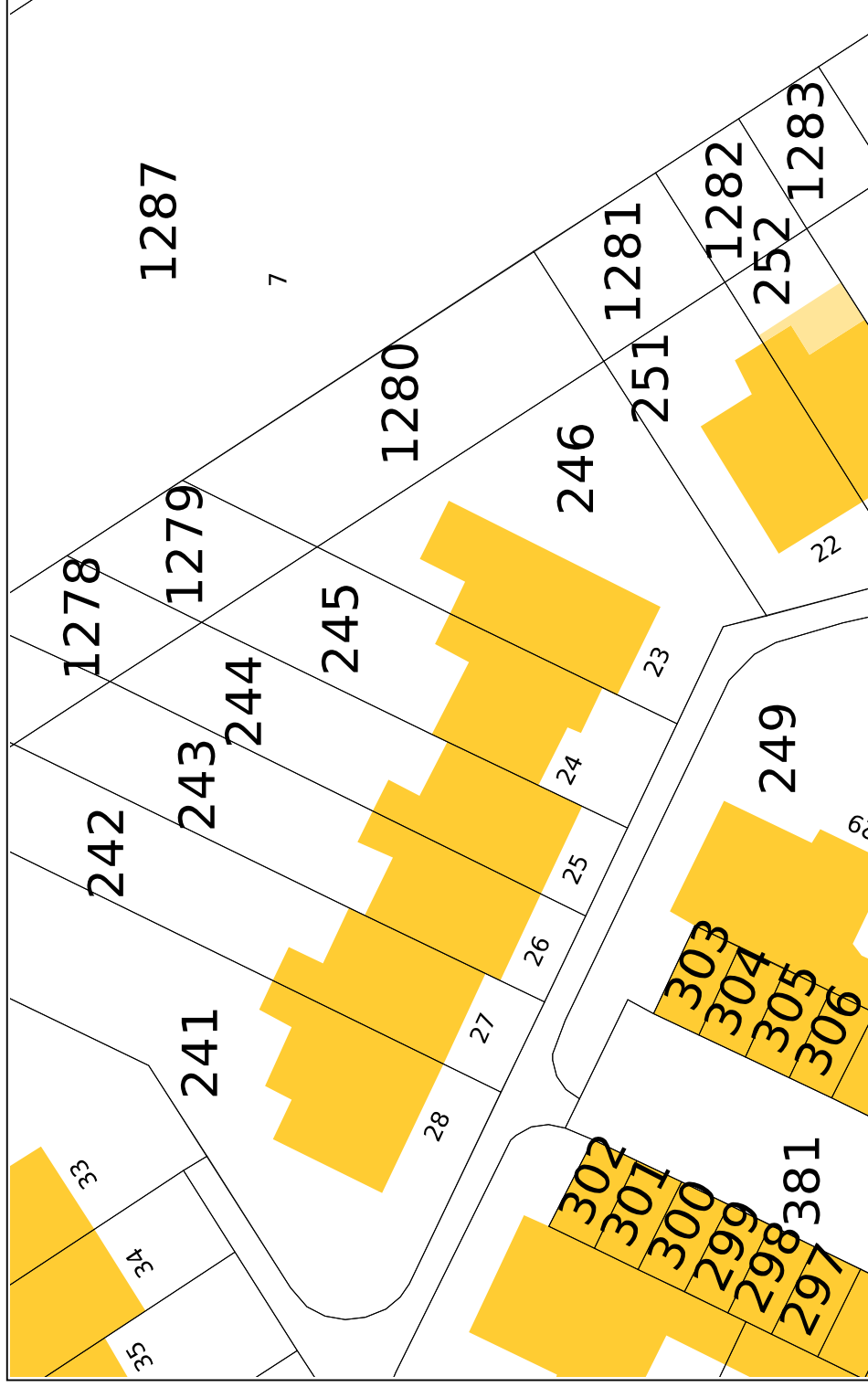
Fait à **ST GERMAIN LES CORBEIL**, le
10/12/2024

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

Plan local d'urbanisme



Pièce n°3 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
CADRE REGLEMENTAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
Section UA1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	14
Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Section UA3 – Equipement et réseaux	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
Section UB1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	31
Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Section UB3 – Equipement et réseaux.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	47
Section UC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	48
Section UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Section UC3 – Equipement et réseaux.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD1	63
Section UD1-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	64
Section UD1-1 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
Section UD1-1 – Equipement et réseaux.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD2	80
Section UD2-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	81
Section UD2-2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Section UD2-3 – Equipement et réseaux.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	96
Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	97
Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	99
Section UE3 – Equipement et réseaux.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....	106
Section UX1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	107
Section UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	109
Section UX3 – Equipement et réseaux.....	116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	119
Section 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	120
Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Section 1AU3 – Equipement et réseaux	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	136
Section 2AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	137
Section 2AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	141



Section 2AU3 – Equipement et réseaux	150
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	153
Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	154
Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156
Section A3 – Equipement et réseaux.....	158
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	161
Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	162
Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	165
Section N3 – Equipement et réseaux.....	170
ANNEXES.....	173



CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.



DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application du PLU

DG1 : En application de l'article L153-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.





Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

DG2 : En application de l'article L111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

DG3 : En application de l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

DG4 : S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

En application de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par Décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.

A la demande de GRTgaz, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de leurs ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il convient de les consulter :

GRTgaz
Direction des opérations
Département maintenance données techniques & travaux tiers
2, rue Pierre Timbaud
92238 GENNEVILLIERS Cedex

DG5 : L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) ... Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, **accordées sous réserve des droits des tiers.**



Division du territoire en zones

DG6 : En application de l'article R151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones U délimitées :

- ☒ La zone UA
- ☒ La zone UB
- ☒ La zone UC
- ☒ La zone UD1
- ☒ La zone UD2
- ☒ La zone UE
- ☒ La zone UX

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones AU délimitées :

- ☒ La zone 1AU
- ☒ La zone 2AU

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

- ☒ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ☒ les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones A délimitées :

- ☒ La zone A



Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ☒ soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- ☒ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ☒ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : en zone N, peuvent seules être autorisées :

- ☒ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ☒ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones N délimitées :

- ☒ **La zone N**
- ☒ **Le secteur Ne**

DG7 : En application de l'article R151-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement comportent également :

- ☒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des secteurs identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des zones humides / potentiellement humides ;
- ☒ des zones inondables délimitées par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine ;
- ☒ des prescriptions spéciales pour l'édification de clôture ;
- ☒ l'interdiction de changement de destination.



Adaptations mineures

DG8 : En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- ☒ peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ☒ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'urbanisme.



Divisions foncières

DG9 : En application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- ☒ pour les zones UC, UD1, UD2, UE, UX, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser ;
- ☒ pour les zones UA, UB et 1AU,2AU les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.



Autorisation d'urbanisme

- DG10 :** En application du h) de l'article R*421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- DG11 :** En application du e) de l'article R*421-28 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-3.

DG12 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- ☒ Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
- ☒ Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

DG13 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- ☒ Le recul de la construction ou du percement par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction ou du percement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

DG14 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

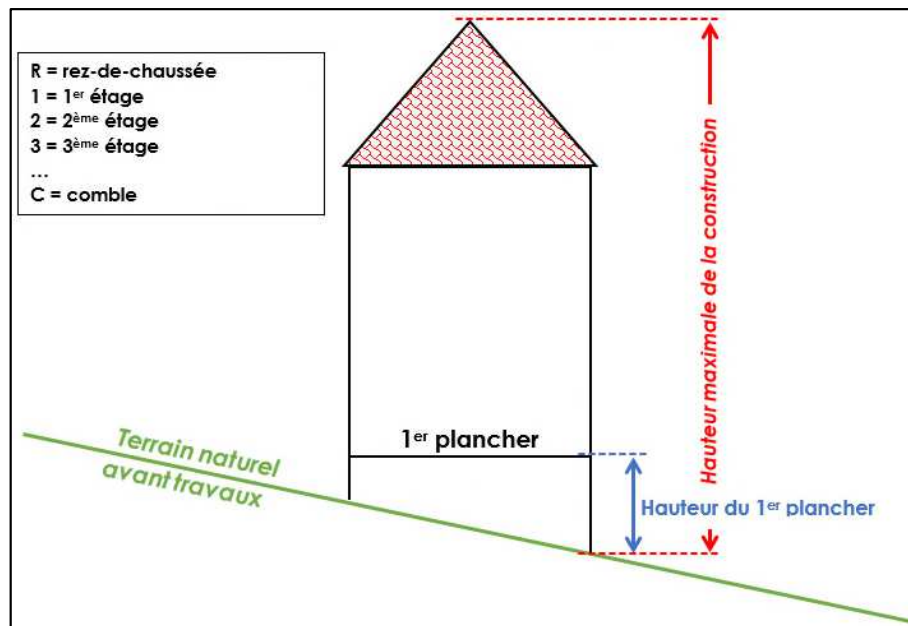
- ☒ Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

DG15 : Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

- ☒ L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

DG16 : Méthode de calcul pour la hauteur :

- ☒ La hauteur des constructions doit être calculée verticalement, du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous à caractère contraignant :



DG17 : Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées :

- ☒ Sont considérés comme surfaces non imperméabilisées les espaces dont le sol est laissé à son état naturel ou recouvert d'un matériau permettant une infiltration optimale de l'eau



Informations diverses

DG18 : En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

En application de l'article R523-1 du Code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

En application de l'article R523-8 du Code du patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

DG19 : En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs de la première périphérie résidentielle proches des zones UA/UB, aux opérations réalisées sous forme de ZAC Val Coquatrix 1 à 4 et au secteur d'habitat individuel des Demeures du Golf situé au nord de la RD33. Ces secteurs présentent une densité relativement élevée par rapport aux autres secteurs pavillonnaires, les constructions individuelles y sont implantées majoritairement sur au moins une limite séparative.

La zone UC est concernée sur certains secteurs par un :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UC1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (3) (4) (5)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs		X (1)	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UC2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UC3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UC4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UC5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UC6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions principales dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition de ne pas excéder une construction par unité foncière.
- UC7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UC8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UC9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UC10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



Mixité fonctionnelle et sociale

UC11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UC12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UC11, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UC13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UC14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindre dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UC15 : Les façades principales des constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

UC16 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel, article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UC17 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit :

- ☒ en limites séparatives ;
- ☒ avec un recul minimum de 2,50 mètres.

UC18 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leur font face.

UC19 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UC20 : Les constructions principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

UC21 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Emprise au sol

UC22 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.



UC23 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 35 % de celle de la construction principale d'origine.

UC24 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UC25 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

UC26 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

UC27 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R**" dans la limite de 3,50 mètres.

UC28 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UC29 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UC30 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UC31 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UC32 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UC33 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

UC34 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

UC35 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UC36 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.



UC37 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

UC38 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

UC39 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UC40 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UC41 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

UC42 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

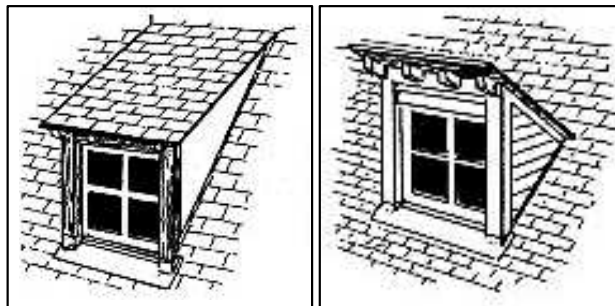
UC43 : Les couvertures à pans doivent être réalisées en tuile plate de ton brun vieilli.

UC44 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UC45 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

UC46 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis



Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UC47 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UC48 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UC49 : Les murs pleins maçonnés existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

UC50 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive, composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ; doublé ou non d'un grillage ou d'une barrière en bois ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives latérales :

UC51 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ de grilles ou grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives de fond de terrain :

UC52 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ de grilles ou grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives de fond de terrain, en limite du golf :

UC53 : Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive discontinue composée d'essences végétales diversifiées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UC54 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UC55 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UC56 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 80 % de l'unité foncière.

UC57 : Dans la « zone où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation » délimitée au règlement graphique, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UC58 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UC59 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UC60 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UC61 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UC62 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UC63 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UC64 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UC65 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Equipements sportifs</i>	Non règlementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UC66 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

UC67 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

UC68 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UC69 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UC69 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UC70 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.



UC71 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UC3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UC72 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

UC73 : Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UC74 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

UC75 : Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
- ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UC76 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UC77 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UC78 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UC79 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UC80 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UC81 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UC82 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UC83 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UC84 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UC85 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UC86 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UC87 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UC88 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UC89 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UC90 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UC91 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UC92 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

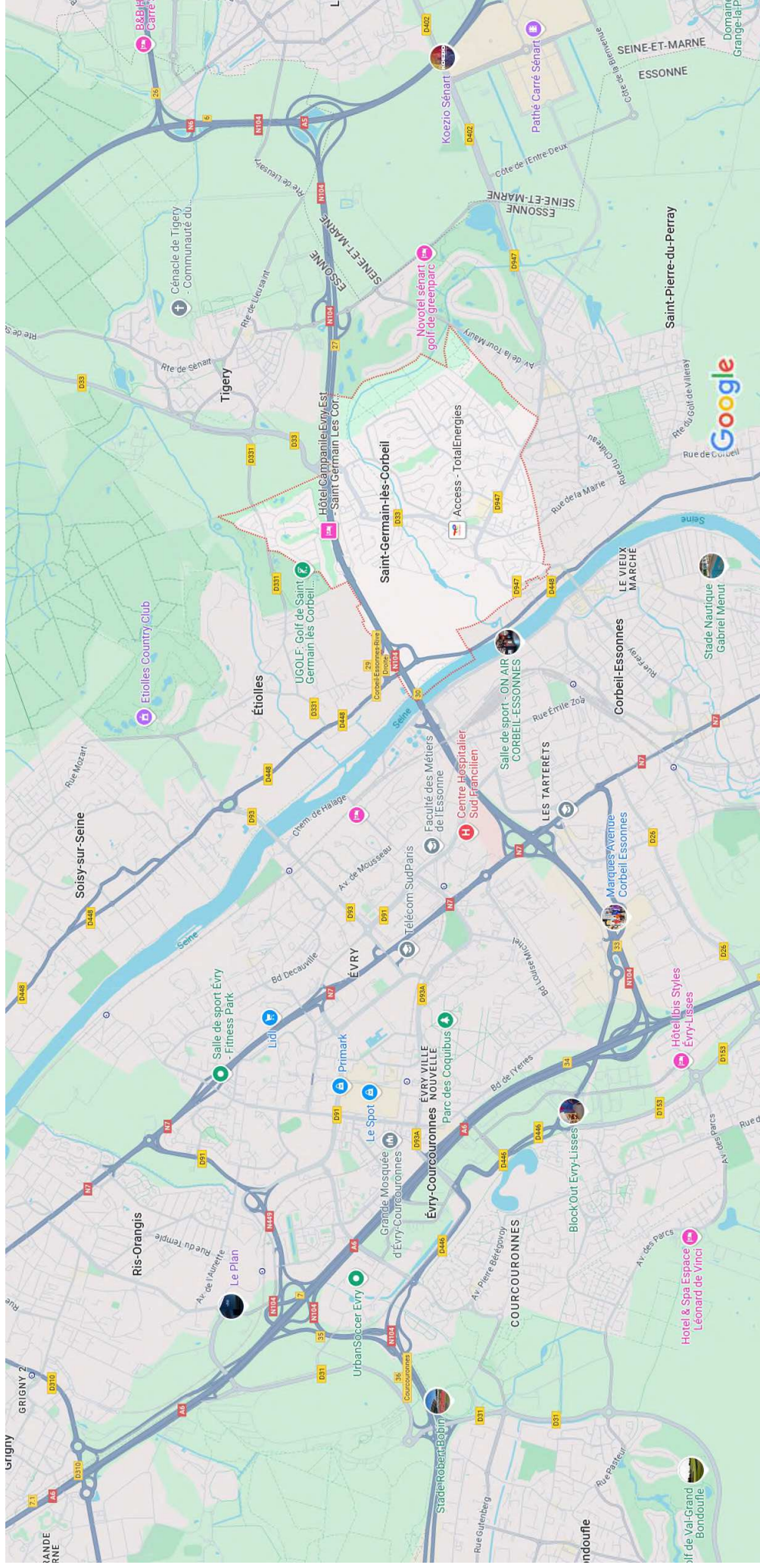
Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

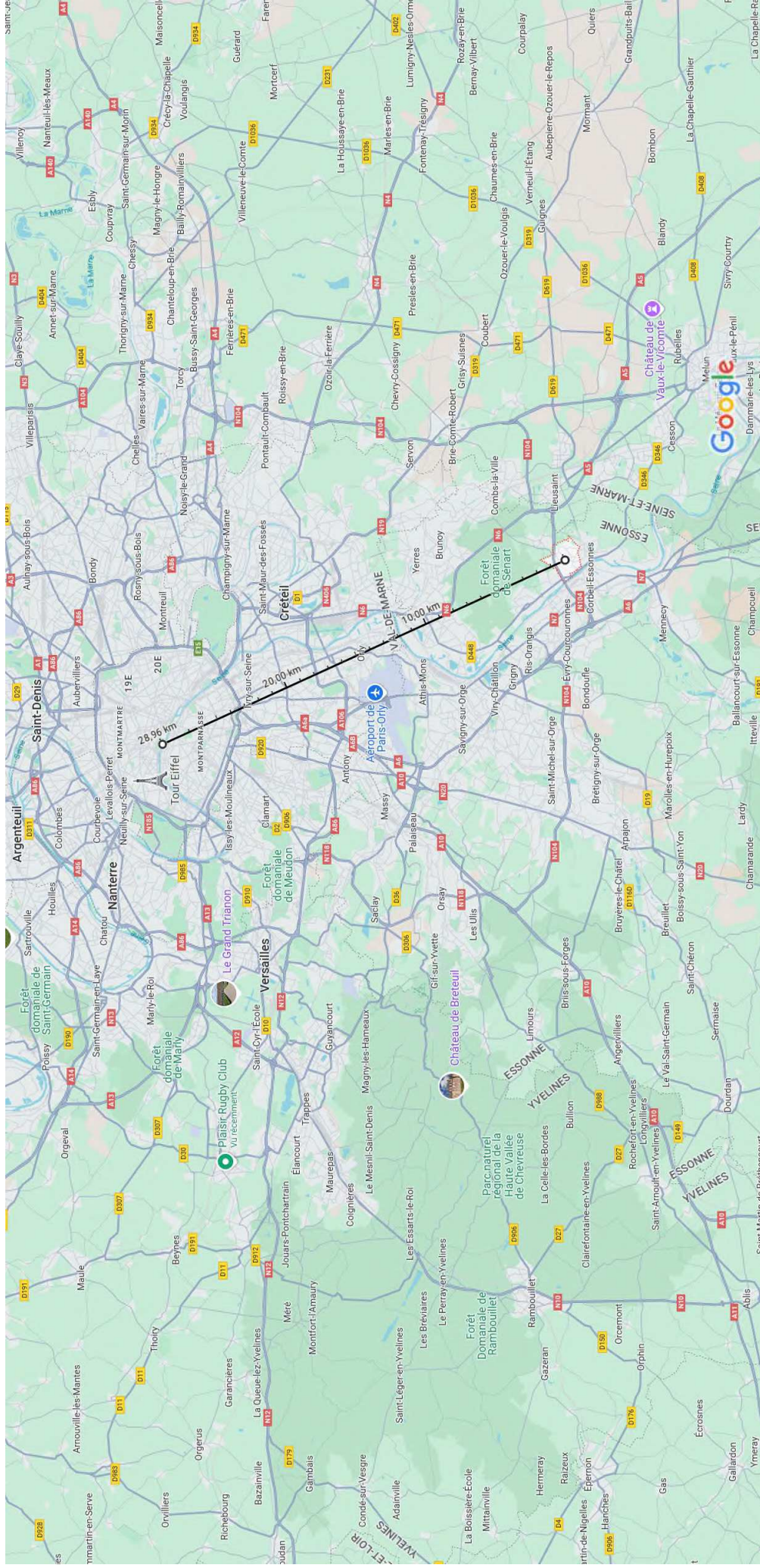
UC93 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UC94 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.



Saint-Germain-lès-Corbeil



Zone d'étude **Saint-Germain-lès-Corbeil (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Population	7 472	67 408 052
Densité de population (hab/km ²)	1 515,6	106,5
Superficie (km ²)	4,9	632 702,3
Nombre de ménages	3 055	30 528 367

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Logement

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Nombre de logements	3 184	37 155 918
Part des résidences principales (%)	95,9	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,8	9,7
Part des logements vacants (%)	3,2	8,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Emploi total au lieu de travail	1 235	27 368 147
dont part des emplois salariés (%)	82,1	86,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	78,1	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,3	12,1

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Etablissements

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	153	2 379 060
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	15,0	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	71,2	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	13,7	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Variation de population (%)	0,0	0,3
- due au solde naturel (%)	0,3	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,3	0,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Naissances - Décès

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Naissances domiciliées	92	724 777
Décès domiciliés	57	673 048

Source : Insee, État civil - 2022

Revenus

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Nombre de ménages fiscaux	3 011	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	29 890	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Corbeil	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	977	26 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	2,6	12,4
Part de la construction (%)	9,7	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	54,9	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	32,9	31,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Annexe 4
Renseignements d'urbanisme

Département :
ESSONNE

Commune :
ST GERMAIN LES CORBEIL

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 05/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

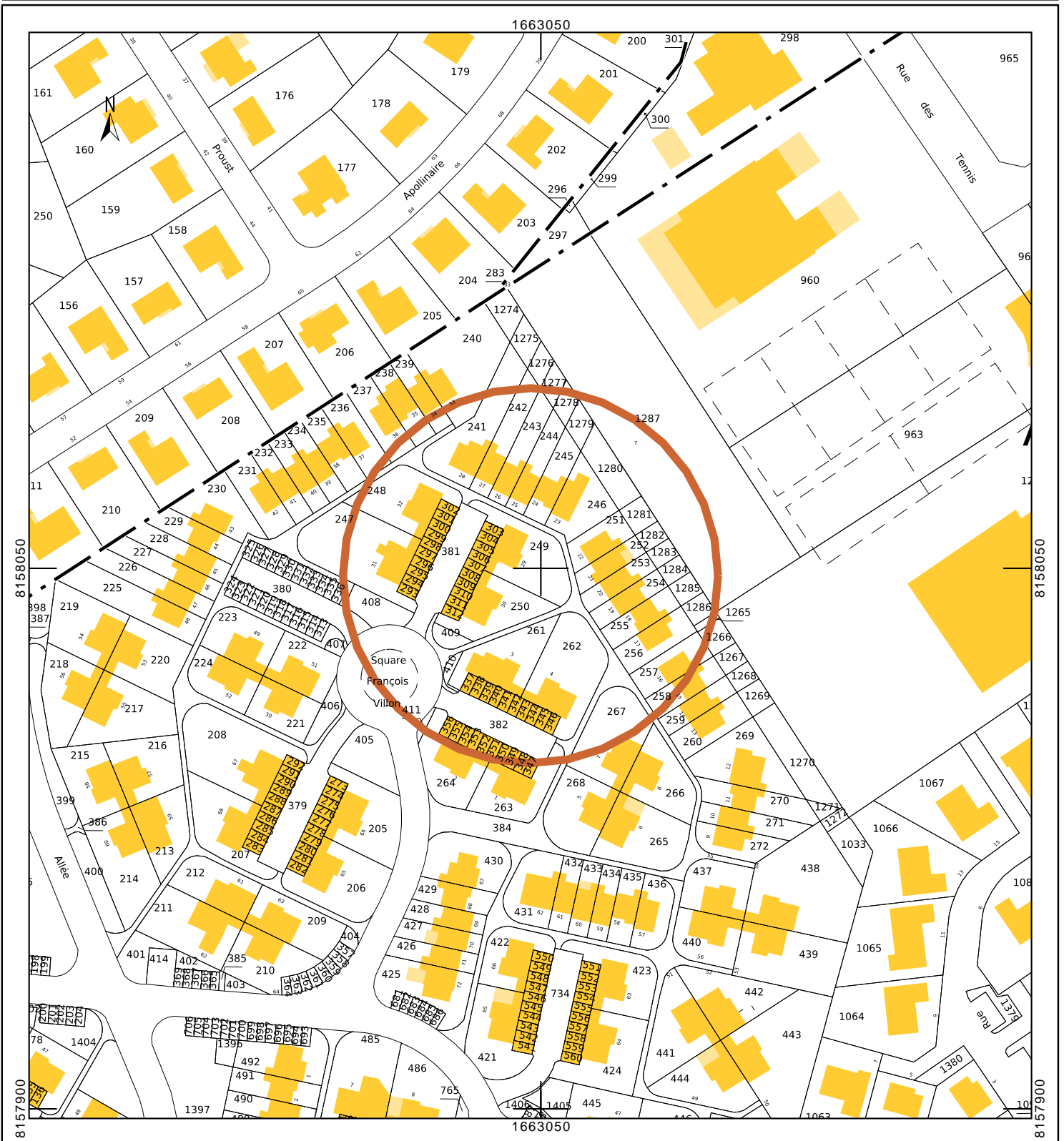
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdfp.corbeil@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ESSONNE

Commune :
ST GERMAIN LES CORBEIL

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

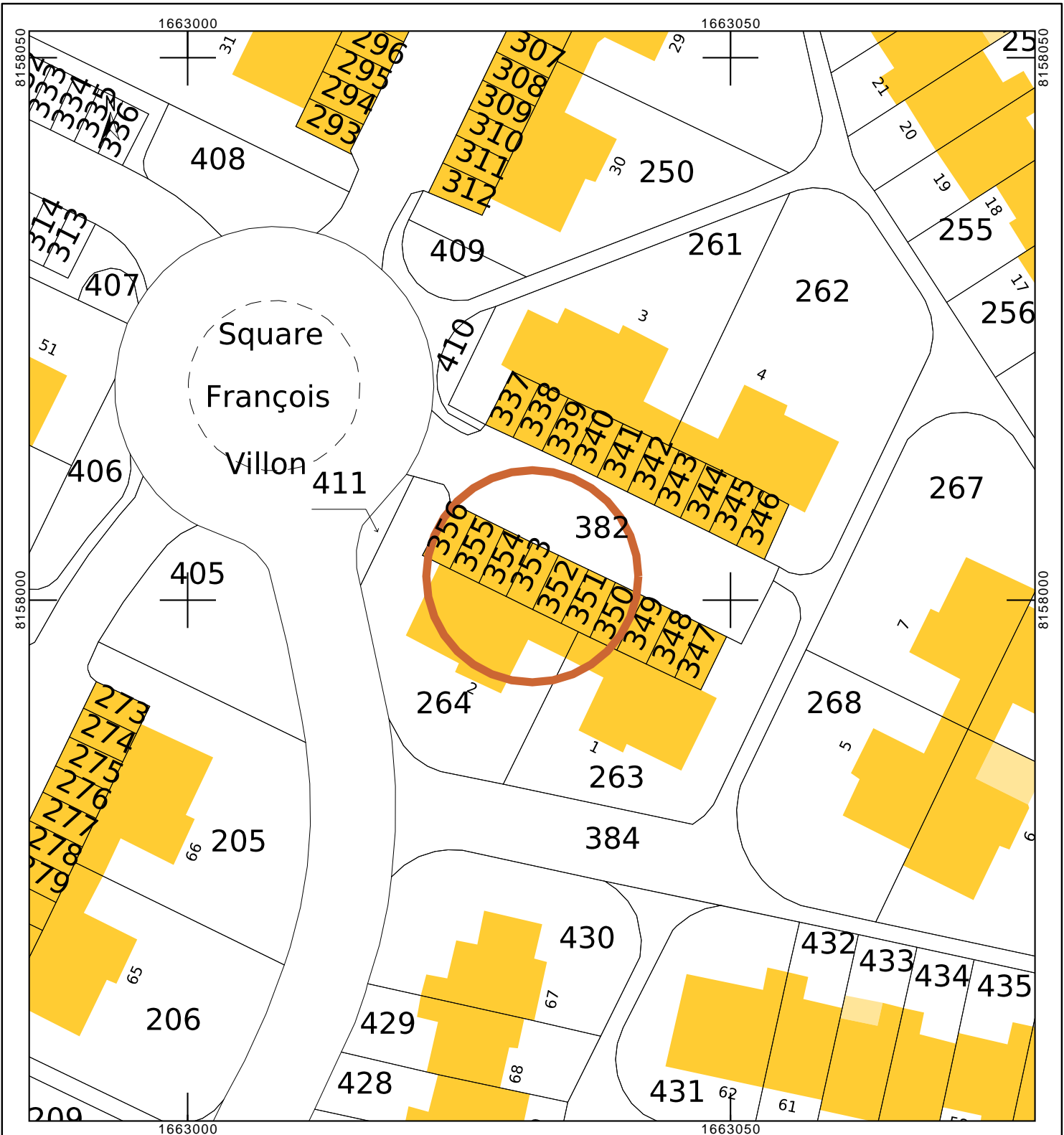
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Essonne

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE L'ESSONNE**
Service des Actions Juridiques, de l'Urbanisme, et de l'Environnement
Bureau des Risques Naturels et Police de l'Eau

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0079 EN DATE DU 03/02/2006
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
SUR LA COMMUNE SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique
- Vu l'arrêté préfectoral PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0009 en date du 03/02/2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;
- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu le décret du 9 juillet 2004 portant nomination de M. Bernard FRAGNEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

Sur proposition du Sous-Préfet, directeur de Cabinet :

ARRÊTE

Article 1

La commune de Saint-Germain-les-Corbeil est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine,

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n° 2003-PREF.DCL/0375.

Article 3

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier d'information comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur la nature et dans la mesure du possible, l'intensité des risques recensés,
- pour le risque inondation par débordement de la Seine, la délimitation au 1/10000 des zones exposées sur le territoire de la commune.

Le dossier d'information et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture de l'Essonne, et en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil aux jours et heures habituels de réception du public.

Article 4

Le dossier d'information et les documents de référence attachés sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 5

La liste des arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle est consultable en préfecture et sur le site Internet www.prim.net.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes est adressé à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur le site Internet de la Préfecture (www.essonne.pref.gouv.fr).

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans le journal le Parisien.

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Éry, le
Le Préfet


Bernard FRAGNEAU



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Essonne

Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0079

du 03/02/2006

2. 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

OUI

Approuvé

en date du 20/10/2003

Aléa Inondation par la Seine

Les documents de référence sont :

PPRi de la Seine approuvé

consultable

sur Internet

en mairie et en préfecture

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologique (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt

NON

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité

Zone Ia

Zone Ib

Zone II

Zone III

Non

5. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa

Inondation par la Seine

d'intensité

Faible

Moyenne

Forte

Très forte

Observation

Pièces jointes

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques en cours

Délimitation de la zone de risque inondation par débordement de la Seine au 1/10000

Date d'élaboration de la présente fiche le 26/01/2006

Parcelles AD 245
353
1279

En dehors.

Carte relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs



Source : PPRi Seine approuvé le 28 octobre 2003
Réalisation : décembre 2005
Echelle : 1/10000

LEGENDE
Zone de risques inondation de la Seine



Saint-Germain
les-Corbeil

CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE

DOSSIER-N° CU 091 553 24 1 0131

<p>Dossier déposé le 05/12/2024</p> <p>Par: GÉOALLIANCE GÉOMETRE EXPERT Représentée par: Monsieur ZETTOR Loïc</p> <p>Demeurant à: 25, Rue De Paris 77220 Tournan En Brie</p>	<p>Pour un terrain sis à: 24, Square François Villon 91250 Saint-Germain-Lès-Corbeil</p> <p>Cadastré: AD N° 245-1279-353</p> <p>Surface du terrain: 240 m²</p>
---	---

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

- Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain** (art. L.410-1.1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme).
- Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération, c'est-à-dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre** (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme).

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2005, modifié le 28 septembre 2009, mis à jour les 17 octobre 2013, 24 février 2016 et 08 août 2019, dont la révision a été approuvée le 18 décembre 2023 par délibération N° 70.2023.

Situation / Zone : Zone UC- Emprise au sol : 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur faîtage : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans et de " R+1+C " dans la limite de 9 mètres.

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m²)

Superficie du terrain de la demande Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	Surface de plancher susceptible d'être édifiée ⁽¹⁾ (Pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de plancher ⁽¹⁾ Des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ⁽¹⁾ Résiduelle disponible	Surface de plancher ⁽¹⁾ Maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
AD N° 245 - AD N°1279 - AD N° 353 165 m² - 59 m² - 16 m²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

(1) La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après certaines déductions (voir article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitude liée au retrait et gonflement des argiles : la commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque de retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (www.argiles.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.
- Secteur de mixité sociale Article L151-15 du Code de l'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

- Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain Renforcé. Bénéficiaire : **Commune de SAINT GERMAIN-LÈS-CORBEIL**
- Le terrain est soumis partiellement au Droit de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements.
- Le terrain est soumis au Droit de Prémption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, et les baux commerciaux.
- Le terrain n'est pas soumis au Droit de Prémption Urbain.
- Le terrain est soumis au Droit de Prémption SAFER

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES au TERRAIN (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Articles L. 332-6 et suivants et L.520-1 du Code de l'Urbanisme

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.

- Taxe d'Aménagement comprenant :
 - Part communale (taux : 5 %)
 - Part Départementale (taux : 2,5 %)
 - Part Régionale (taux : 1 %)
- Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive)
- Redevance pour création de locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en Ile-de-France.

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- o Par un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.
- o Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif (PFAC) (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique).
- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4)
- Participation au Projet Urbain Partenarial (articles L.332.11.3 et L.332.11.4).

OBSERVATIONS et PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- La commune est soumise à un PPRN.
- La commune est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine : Arrêté préfectoral PREF/DCSIP/SIDPC n° 0079 en date du 03/02/2006, et le Plan de Prévention des Risques D'inondation de la Seine approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF.DLC/0375.
- Type d'exposition sismique de la commune : aléa très faible
- Potentiel Radon de catégorie 1.
- La Commune n'applique pas le Permis de Louer.

ACCORDS ou AVIS NÉCESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**REPONSE à la DEMANDE de CERTIFICAT d'URBANISME** (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
(Ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Sans objet.

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat D'urbanisme (article L.410-1, 2^{ème} alinéa)

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

- Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) sur le terrain de la demande.
- Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5^{ème} colonne) sur le terrain de la demande.

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation d'opération projeté, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que :

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES à l'OPÉRATION (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification ou à la construction de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : **Sans Objet**

Attention : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende en application de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou leur remise en état peut également être ordonnée.

INFORMATION(S) DIVERSE(S)

Le présent certificat comprend 4 pages

Fait à Saint-Germain-Les-Corbeil , le 09/12/2024

Par délégation du Maire,
Jacques RANCHER,
 Adjoint en Charge de L'Urbanisme,
 Des travaux et du Cadre de Vie,

INFORMATION**DUREE DE VALIDITE :**

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de **18 mois** à compter de sa délivrance.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire ou la déclaration préalable, est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

Un délai plus long peut-être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du tribunal de grande instance, notaire,).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R.410-18 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- Soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article R.431-2 du Code de l'Urbanisme - version en vigueur à partir du 1^{er} mars 2012)

Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 170 mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800 mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2 000 mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite.)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 3 janvier 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

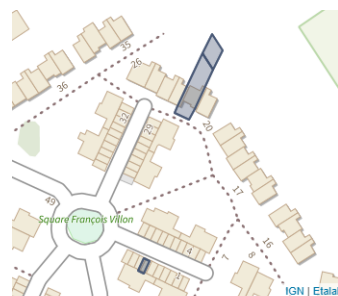
Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

Code parcelle :

000-AD-245, 000-AD-353, 000-AD-1279



Parcelle(s) : 000-AD-245, 000-AD-353, 000-AD-1279, 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur




Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 1/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



Parcelle(s) : 000-AD-245, 000-AD-353, 000-AD-1279, 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100227A	08/02/2001	14/02/2001	29/05/2001	14/06/2001
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830621	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1920338A	01/07/2018	30/09/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE9800067A	01/01/1996	31/12/1996	12/03/1998	28/03/1998

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°	PREF/DCSIPC/SIDPC N°79	du	03/02/2006	mis à jour le	
	Adresse de l'immeuble		code postal ou Insee		commune
	24, square François Villon		91 250		SAINT GERMAIN LES CORBEIL

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non
oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non
oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé ³ oui non
date
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ⁴ oui non
oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à
effet toxique effet thermique effet de surpression ⁵ oui non
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ⁵ oui non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement ⁵ oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés ⁶ oui non
⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels
l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. ⁶ oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- zone 1** **zone 2** **zone 3** **zone 4** **zone 5**
 très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographie mise à disposition en PJ

vendeur / bailleur
Indivision BOCHE

date / Lieu
03/01/2025/ **TOURNAN EN BRIE**
GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

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

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/12/2024
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : GEOALLIANCE

SF2416075196

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 091				Commune : 553			ST GERMAIN LES CORBEIL			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AD	0245			SQ FRANCOIS VILLON	0ha01a65ca					
AD	0353			SQ FRANCOIS VILLON	0ha00a16ca					
AD	1279			24 SQ FRANCOIS VILLON	0ha00a59ca					

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



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **NEANT** du _____ mis à jour le ____ | ____ | ____
Adresse de l'immeuble _____ code postal ou Insee _____ commune _____
24, square François Villon **91 250** **SAINT GERMAIN LES**
CORBEIL

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non
révisé approuvé date ____ | ____ | ____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
révisé approuvé date ____ | ____ | ____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ **zone B²** **zone C³** **zone D⁴**
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

Indivision BOCHE

03/01/2025/ TOURNAN EN BRIE

GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>