

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT : A GENNEVILLIERS 92230 66 rue Georges Quiquere

Un appartement de 4 pièces principales au 4<sup>ème</sup> étage  
Un emplacement de stationnement au sous-sol

### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Le **CREDIT FONCIER DE FRANCE** Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 Euros, dont le siège social est 19 rue des Capucines 75001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 542 029 848, identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son Président Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège,

Représentée par **Maître Jean-Michel HOCQUARD**, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats **HOCQUARD & ASSOCIES**, Avocat inscrit au barreau de Paris, y demeurant 128 Boulevard Saint Germain PARIS 6<sup>ème</sup> arrondissement,

et pour la validité de la procédure :

par **Maître Jean-Yves TOULLEC**, Avocat au barreau des Hauts de Seine, demeurant à NANTERRE, 66 avenue François Arago,

dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître LELONG, notaire associé à COLOMBES (Hauts de Seine), en date du 4 décembre 2009 contenant vente au profit de Mesdames ILUNGA et Monsieur TSHAMALA et prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec affectation hypothécaire

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP TBOUL NIVOLLET LAVILLAT, Huissiers de Justice associés à MEUDON, en date des 8 juillet 2014 et 16 juillet 2014, fait notifier commandement à :

1°) Madame Kapinga ILUNGA, née le 10 septembre 1961 à KINSHASA (république démocratique du congo), de nationalité congolaise, célibataire, non soumise à un pacte de solidarité, demeurant 18 rue Eugène Delacroix 92230 GENNEVILLIERS

2°) Monsieur Kalala TSHAMALA, né le 1er mars 1957 à KINSHASA (Zaire), de nationalité congolaise, célibataire, non soumis à un pacte de solidarité, demeurant 18 rue Eugène DELACROIX 92230 GENNEVILLIERS

3°) Mademoiselle Yemba Annidiore ILUNGA, née le 6 mai 1986 à Courbevoie (92), de nationalité française, célibataire, non soumise à un pacte de solidarité, demeurant 18 rue Eugène Delacroix 92230 GENNEVILLIERS

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié.

la somme sauf mémoire de 265 176.31 € (3 prêts) selon décomptes de créance arrêtés au 15 avril 2014 annexés au présent acte, se décomposant comme suit :

### **I - PRET PAS n° 40631499 H, prêt au taux de 4,85 % l'an**

- capital restant dû au 06/11/2013.....	127 057,40 €
- solde débiteur au 06/11/2013.....	19 726,59 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 06/11/2013 .....</b>	<b>146 783,99 €</b>
- indemnité d'exigibilité 7% sur 146 783,99 €.....	10 274,88 €
- cotisations d'assurance déc 2013 à avr 2014 104,04 x 4 .....	416,16 €
- intérêts contractuels au taux de 4,85 % sur 146 783,99 € du 07/11/2013 au 21/11/2013 – 15 jours (intérêts journaliers 119,50 €) .....	292,57 €
- acompte du 21/11/2013.....	- 110,00 €
- intérêts contractuels au taux de 4,85 % sur 146 783,99 € du 22/11/2013 au 15/04/014 – 145 jours (intérêts journaliers 119,50 €) .....	2 828,11 €
- Frais de procédure .....	mémoire

**SOUS TOTAL I AU 15/04/2014..... 160 485,71 €**

**II - PRET PTZ NEUF n° 405631399 G, prêt au taux de 0,00 % l'an**

- capital restant dû au 06/11/2013.....	69 561,38 €
- solde débiteur au 06/11/2013.....	746,75 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 06/11/2013 .....</b>	<b>70 308,13 €</b>
- cotisations d'assurance déc 2013 à avr 2014 41,98 x 4 .....	167,92 €
- acompte du 21/11/2013 .....	- 110,00 €
- Frais de procédure .....	mémoire
<b>SOUS TOTAL II AU 15/04/2014.....</b>	<b>70 366,05 €</b>

**III - PRET 0% "Logement 92" n° 166632299 G,**

- capital restant dû au 06/11/2013.....	29 555,68 €
- solde débiteur au 06/11/2013.....	4 684,87 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 06/11/2013 .....</b>	<b>32 240,55 €</b>
- cotisations d'assurance déc 2013 à avr 2014 21,00 x 4 .....	84,00 €
- Frais de procédure .....	mémoire
<b>SOUS TOTAL III AU 15/04/2014.....</b>	<b>34 324,55 €</b>

**TOTAL AU 15/04/2014.....265 176,31 €**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du de la de , pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 21 août 2014 volume 2014 S n°36 et 37.

## **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations du PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION établi par Maître Alain NIVOLLET, Huissier de Justice à MEUDON le 31 juillet 2014.

### **DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

Dans un ensemble immobilier sis à GENNEVILLIERS (Haut de Seine) 92230 Avenue Lucien Lanternier dans le périmètre du lotissement Chemin du Pont Nicolas

cadastré section AB numéros /

- 286 Lieudit "Le Chemin du Pont" pour une contenance de 54 ca,
- 355 Lieudit "67 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 2 a 34 ca,
- 356 Lieudit "67 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 26 ca,
- 358 Lieudit " Impasse Nicolas" pour une contenance de 1 a 12 ca,
- 360 Lieudit "65 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 2 a 51 ca,
- 361 Lieudit "65 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 25 ca,
- 363 Lieudit "63 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 3 a 18 ca,
- 364 Lieudit "63 rue du Pont d'Argenteuil" pour une contenance de 7 ca,
- 366 Lieudit " Le Chemin du Pont " pour une contenance de 3 a 98 ca,

### **Au 66 rue Georges Quiquere**

**LOT numéro TRENTE DEUX (32)** de la division de l'immeuble : au 4<sup>ème</sup> étage à gauche en sortant de l'ascenseur, porte face, UN APPARTEMENT de 4 pièces référencé B043 comprenant une entrée, un dégagement, un séjour, cuisine, terrasse, trois chambres avec accès à la terrasse dont une avec salle d'eau, une salle de bains avec wc, wc,

Et les 471/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LOT numéro CINQUANTE CINQ (55)** de la division de l'immeuble : au sous sol, UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour personne à mobilité réduite portant le n° 22.

Et les 11/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes générales

**Observation :** le procès-verbal de description établi par Maître Alain NIVOLLET, Huissier de Justice à MEUDON le 31 juillet 2014 se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES le 21 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE le 23 décembre 2009, volume 2009 P numéro 6509

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le Chapitre II de la Loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente et prêt reçu par Maître LELONG, notaire associé à COLOMBES, en date du 4 décembre 2009

Les biens et droits immobiliers appartiennent à :

Madame Kapinga ILUNGA, Monsieur Kalala TSHAMALA et Mademoiselle Yemba ILUNGA, indivisément à concurrence d'un tiers chacun

Pour les avoir acquis en l'Etat Futur d'Achèvement :

- aux termes de l'acte de vente reçu par Maître LELONG, notaire associé à COLOMBES (Hauts de Seine), en date du 4 décembre 2009 dont une expédition conforme a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2 le 27 janvier 2010 volume 2010 P n°647

- de la société dénommée "BOUYGUES IMMOBILIER" société Anonyme au capital de 138.577.320,00 euros dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 3 Boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 immatriculée au RCS de NANTERRE,

Moyennant le prix principal prévu au contrat préliminaire, stipulé "contrat en mains", Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS, s'appliquant :

- au prix hors taxe de 246 655,92 €
- à la T.V.A. au taux de 5,5% de 13 566,08 €

Ledit prix payé en fractions échelonnées au fur et à mesure de l'avancement des travaux à l'aide de fonds provenant de plusieurs prêts consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE aux termes du même acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou 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 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

### **ARTICLE 9 – 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 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE**

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.

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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

Il 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 juge de l'exécution 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 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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 forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**104.000,00 € - CENT QUATRE MILLE EUROS**

**FAIT A NANTERRE, LE**

**Maître Jean-Yves TOULLEC**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Alain NIVOLLET, Huissier de Justice associé de la S.C.P. Jacques TEBOUL, Alain NIVOLLET et Achille LAVILLAT, huissiers de justice associés à MEUDON (92), le 31 juillet 2014,

**S.C.P.**  
**Jacques TEBOUL**  
**Alain NIVOLLET**  
**Achille LAVILLAT**  
**Huissiers de Justice Associés**  
**dans les HAUTS DE SEINE**  
**(92)**

162 rue de Paris  
**92190 MEUDON**

Tél : 01 46 26 10 10  
 Fax : 01 46 23 01 31

Courriel :  
**contact@huissiersdu92.com**

Site Internet :  
**www.huissiersdu92.com**



**REFERENCES A RAPPELER:**  
 212092  
 JT/FJA

**PREMIERE EXPEDITION**

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE**

**ET LE TRENTE ET UN JUILLET**

### A LA REQUETE DU :

Crédit Foncier de France, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718.80 euros, dont le siège est 19 rue des Capucines à Paris (75001), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 542 029 848, identifiée au SIREN sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es qualité audit siège.

### LESQUELS M'ONT EXPOSE :

Que le Crédit Foncier de France a consenti à Madame ILUNGA Kapinga et à Monsieur TSHAMALA Yemba un prêt pour l'achat d'un appartement situé dans un ensemble immobilier à Gennevilliers (92230), avenue Lucien Lanternier, lotissement chemin du Pont Nicolas.

Que le prêt n'étant plus remboursé, commandement de payer valant saisie immobilière leur a été signifié par notre Ministère le 16 juillet dernier.

Que plus de 8 jours s'étant écoulés sans qu'un règlement n'intervienne, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, ils me requièrent aux fins de dresser un procès-verbal descriptif.

### DEFERANT A CETTE DEMANDE :

**Alain NIVOLLET, Huissier de Justice associé de la S.C.P Jacques TEBOUL, Alain NIVOLLET et Achille LAVILLAT, Huissiers de Justice Associés, résidant à MEUDON (92190), 162 rue de Paris.**



Après avoir pris un rendez vous amiable avec Monsieur TSHAMALA, je me suis rendu ce jour à Gennevilliers (92230), dans une rue nouvellement dénommée Georges Quinquère perpendiculaire à l'avenue Lucien Lanternier, et là étant, au numéro 66, en présence de Monsieur TSHAMALA, d'un géomètre et d'un diagnostiqueur, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **OCCUPATION :**

L'appartement est vide de tout locataire et de tout occupant.

Il est entièrement vide.

### **DESCRIPTIF :**

L'appartement se trouve au 4<sup>ème</sup> étage gauche par ascenseur et porte le numéro 43.

Il se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de trois pièces principales, d'une salle de bains, d'une salle d'eau, d'un couloir de dégagement, d'un WC séparé

### **ENTREE :**

- Le revêtement de sol plastifié est en bon état
- Les peintures des murs et du plafond sont en très bon état
- Je note un visiophone

Cette entrée dessert à gauche le séjour

### **SEJOUR :**

- Le revêtement de sol plastifié est en bon état

- Les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- La pièce est éclairée par une porte fenêtre donnant sur une terrasse
- Je note :
  - Un convecteur électrique
  - Une prise antenne
  - Une prise RJ 45
  - Un placard une porte

Ce séjour donne accès à une chambre

#### **CHAMBRE SUR SEJOUR :**

- La pièce est éclairée par une porte fenêtre doubles vitrages avec volets roulants donnant sur la terrasse
- Le sol est recouvert d'une moquette salie
- Les peintures des murs et du plafond sont en très bon état
- Je note :
  - Un convecteur électrique
  - Un placard deux portes coulissantes

#### **CUISINE :**

- Elle s'ouvre à droite dans le séjour
- Elle est éclairée par deux portes fenêtres donnant sur la terrasse, fenêtres PVC doubles vitrages
- Le sol carrelé est en bon état
- Les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- Je note :
  - Un évier inox un bac
  - Un convecteur électrique
  - Une prise RJ 45

#### **PIECE PRINCIPALE FACE :**

- Elle s'ouvre en face dans l'entrée

- Les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- Le sol est recouvert d'une moquette en bon état
- La pièce est éclairée par une porte fenêtre PVC doubles vitrages avec volets roulants
- Il existe :
  - Un convecteur électrique
  - Une prise RJ 45
  - Une prise d'antenne

A gauche, gauche dans l'entrée s'ouvre le local WC

#### **LOCAL WC :**

- La pièce est aveugle
- Le sol carrelé, les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- La cuvette WC est en bon état

#### **COULOIR DROITE :**

- Il s'ouvre à droite dans l'entrée
- Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en bon état
- Les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- Je note un placard deux portes coulissantes avec, à l'intérieur, un grand ballon d'eau chaude

#### **SALLE DE BAINS :**

- Elle s'ouvre à gauche dans le couloir
- Elle est éclairée par une fenêtre PVC
- Le revêtement de sol plastifié est usagé
- Les peintures des murs sont en bon état
- Les peintures du plafond sont en bon état
- Je note :
  - Une baignoire
  - Un lavabo colonne
  - Un convecteur électrique
  - Une arrivée d'eau et vidange pour machine à laver

**CHAMBRE FOND COULOIR :**

- Elle est éclairée par une porte fenêtre sur terrasse. La fenêtre est équipée de volets roulants, de doubles vitrages
- La moquette au sol est en bon état
- Les peintures des murs et du plafond sont en bon état
- Le convecteur est en bon état
- Je note une prise RJ 45

**SALLE D'EAU :**

- Elle s'ouvre à droite dans la chambre précédente.
- La pièce est aveugle
- Les peintures des murs et du plafond sont en très bon état
- Le revêtement de sol plastifié est en bon état
- La pièce est équipée de :
  - Un bac de douche
  - Un lavabo colonne
  - Un convecteur électrique

**GENERALITES IMMEUBLE :**

Le syndic de l'immeuble est la société SECRI GESTION, 19 rue Pasteur à Levallois Perret (92300) Tél : 01.55.90.00.10

L'immeuble est récent.

Il n'existe aucun gardien.

La sécurité est assurée par une première porte grillagée sur rue avec digicode et badge vigic, une seconde porte d'accès hall avec également digicode et badge vigic et un ascenseur ne fonctionnant qu'au moyen d'un code.

Une batterie de boites aux lettres se trouve dans le hall de l'immeuble.

J'ai noté l'existence d'un caméra mais je ne sais où elle est reliée.

L'immeuble est situé dans un quartier très récent, à proximité immédiate de la gare de Tram, station LE LUTH

J'annexe au présent procès-verbal de constat quelques photographies prises sur place par mon Ministère montant l'environnement (Photos n° 1 et 2), l'immeuble côté extérieur (Photos n° 3 et 4), l'immeuble côté intérieur (Photos n° 5 et 6), la vue depuis la terrasse de l'appartement visité (Photos n° 7 à 10) et l'intérieur de l'appartement (Photos n° 11 à 16)

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS**

**Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.**

**Alain NIVOLLET**  
**Huissier de Justice**





ROYAUME DU MAROC  
MINISTÈRE DE LA JUSTICE  
LETTRE DE JUSTICE  
1984  
M. NIVOLLET - J. ABDEL MALIK



AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I  
POSREDOVANJE U PROMETU  
NEKRETNIM PRAVIMA  
302, rue de Park  
92150 NEUILLY-EN-FRANCE



MAIRIE de Montpellier  
100 Rue de la République  
34000 MONTPELLIER Cedex





100000 Paris  
115000 Cedex

h



Mairie de Paris  
75001 Cedex



Société d'Architecture  
 17 rue de Valenciennes  
 75010 Paris Cedex



2

Paris



LE CENTRE DE RECHERCHE  
ANALYSES ET SERVICES  
INFORMATIQUES ET ELECTRONIQUES  
1977  
1 rue de Paris  
91000 EVRY-COURCOURONNES Cedex



INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
AV. LOS RÍOS DE PEÑAS  
CAROLINA, GUAYAMA, CABA  
VENEZUELA



THE STEPS TO JUSTICE ASSOCIATES  
 EST. 2011  
 CÔNG TY TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ  
 CÔNG TY TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ

AA



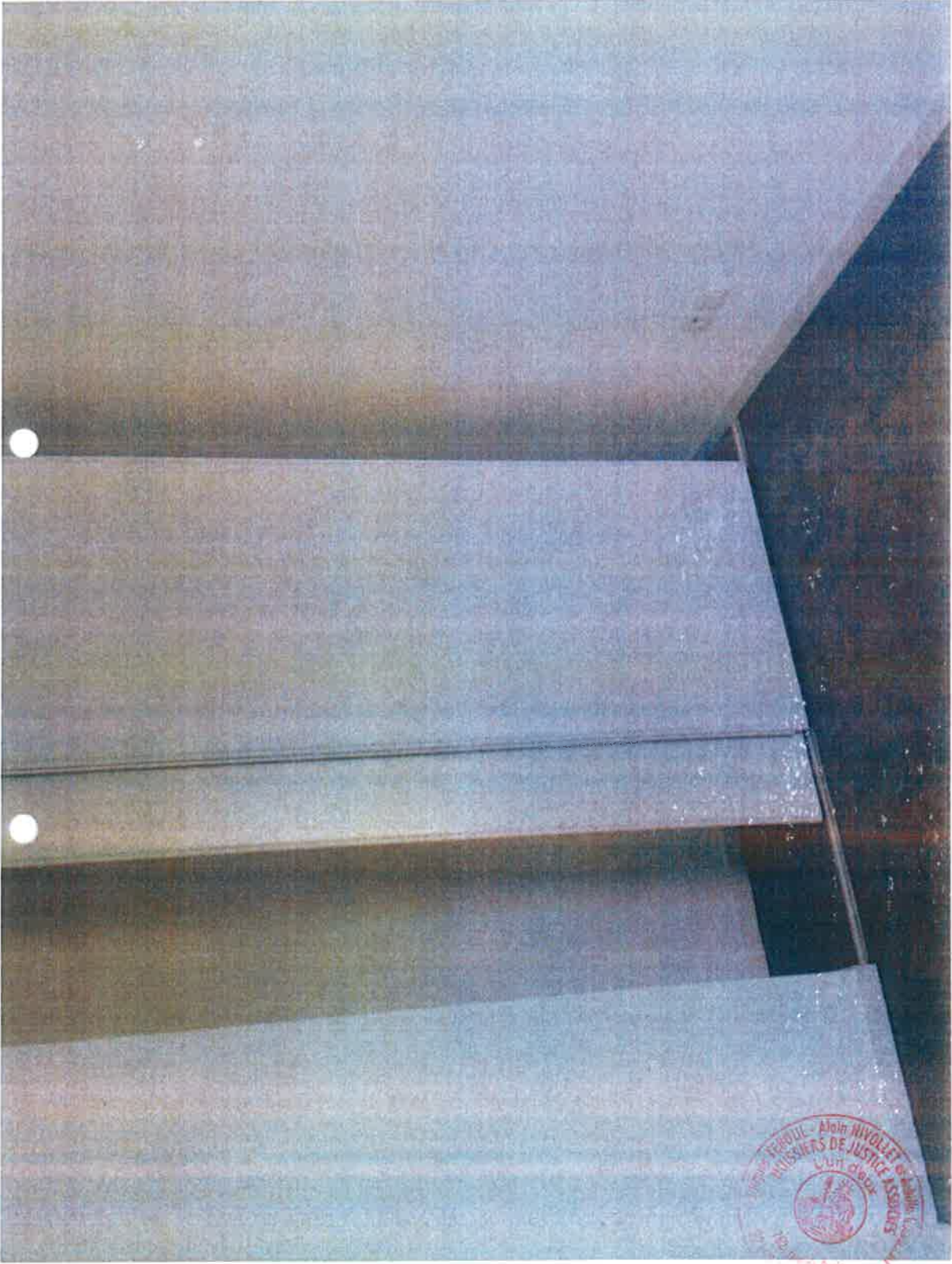






100 rue du Port  
92 MEUDON Cedex





MUSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
L'UN DEUX  
100 rue de Paris  
75011 Paris



## **ANNEXE 2**

### **DIAGNOSTICS**

Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par la société AS DIAGNOSTICS le 31 juillet 2014

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

*En application de l'article 18 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005*

**Réf dossier n° AS310714.4**

**Type de bien : Appartement T/4**

**Adresse du bien :**

**66 rue Georges Quiquere**

**92230 GENNEVILLIERS**

---

**Donneur d'ordre**

**Monsieur ILUNGA  
66 rue Georges Quiquere**

**92230 GENNEVILLIERS**

---

---

**Propriétaire**

**Monsieur ILUNGA  
66 rue Georges Quiquere**

**92230 GENNEVILLIERS**

---

Date de mission :

**31/07/2014**

Opérateur :

**BENOSMAN Lotfi**

## Sommaire

<b>RAPPORT DE SYNTHÈSE</b> .....	3
<b>ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES</b> .....	4
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	4
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	4
DESIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC .....	4
IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET DES PARTIES DE BÂTIMENTS VISITÉS ET DES ÉLÉMENTS INFESTÉS OU AYANT ÉTÉ INFESTÉS PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS .....	5
IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION .....	6
IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION .....	6
MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS .....	6
CONSTATATIONS DIVERSES .....	7
<b>DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE</b> .....	8
<b>ANNEXES</b> .....	17
ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION .....	17
ATTESTATION SUR L'HONNEUR .....	18
ATTESTATION D'ASSURANCE .....	19



**RAPPORT DE SYNTHESE**

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : **31/07/2014**

Opérateur : **BENOSMAN Lotfi**

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : <b>Appartement T/4</b> Adresse : <b>66 rue Georges Quiquere</b>  Code postal : <b>92230</b> Ville : <b>GENNEVILLIERS</b>	Etage: <b>4è</b> N° lot(s): <b>32</b>	Civilité : <b>Monsieur</b> Nom : <b>ILUNGA</b> Adresse : <b>66 rue Georges Quiquere</b>  Code postal : <b>92230</b> Ville : <b>GENNEVILLIERS</b>

\* na=non affecté

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**


(Selon l'arrêté du 7 mars 2012 - Norme NF P 03-201)

Conclusion :

Absence d'indice de présence de termites

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Etiquette : D (voir recommandations)

<p>Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné.</p>	<p>Signature opérateur :</p> 
---	---

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 mars 2012 – Norme NF P 03-201

**Réf dossier n° AS310714.4**

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DU OU DES BATIMENTS		PROPRIETAIRE
Adresse : <b>66 rue Georges Quiquere</b>	Type de bien : <b>Appartement T/4</b>	Qualité : <b>Monsieur</b>
Code postal : <b>92230</b>	Etage: <b>4è</b> Porte: <b>gauche</b>	Nom : <b>ILUNGA</b>
Ville : <b>GENNEVILLIERS</b>	N° lot(s): <b>32</b>	Adresse : <b>66 rue Georges Quiquere</b>
Immeuble bâti : <b>oui</b>		Code postal : <b>92230</b>
Mitoyenneté : <b>oui</b>	Lots divers : <b>parking lot n°:55</b>	Ville : <b>GENNEVILLIERS</b>

**B – Désignation du donneur d'ordre**

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Qualité : <b>Monsieur</b>	Date de mission : <b>31/07/2014</b>
Nom : <b>ILUNGA</b>	Documents remis : <b>mission_docs</b>
Adresse : <b>66 rue Georges Quiquere</b>	Accompagnateur : <b>Maître Nivollet</b>
Code postal : <b>92230</b>	Durée d'intervention : <b>0H40</b>
Ville : <b>GENNEVILLIERS</b>	Traitements anti-termites antérieurs : <b>Non communiqué</b>
	Arrêté préfectoral sur la commune : <b>OUI</b>

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>AS DIAGNOSTICS</b>	Certification de compétence délivrée par : <b>Bureau veritas</b>
Nom : <b>BENOSMAN Loffi</b>	Adresse : <b>60 avenue du Général De Gaulle 92800 PUTEAUX</b>
Adresse : <b>102 rue Jules Ferry</b>	Le : <b>07/07/2010</b> N° certification : <b>2192416</b>
Code postal : <b>94200</b> Ville : <b>IVRY SUR SEINE</b>	Cie d'assurance : <b>ALLIANZ</b>
N° de siret : <b>50394815000035</b>	N° de police d'assurance : <b>80810273</b>
	Date de validité : <b>30/09/2014</b>
	Norme méthodologique ou spécifique technique utilisée : <b>Norme NF P 03-201</b>

Nombre total de pages du rapport : 4

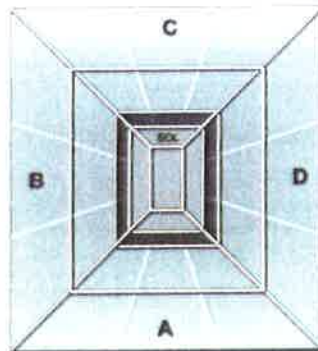
**D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas**

Bâtiments et parties de bâtiments visités		Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Niveau	Partie		
<b>PARTIES PRIVATIVES</b>			
4e	<b>1 Entrée</b>	Porte bois + peinture , Huisserie bois + peinture , Plancher bas linoléum , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>2 W.C</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs peinture Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>3 Salle séjour</b>	Porte bois + peinture , Huisserie bois + peinture , Plancher bas linoléum , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>4 Cuisine</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>5 Chambre 1</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas moquette , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>6 Chambre 2</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas moquette , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>7 Dégagement</b>	Porte bois + peinture , Huisserie bois + peinture , Plancher bas linoléum , Plinthes bois + peinture , Murs peinture Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>8 Salle de bains</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas linoléum , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>9 Chambre 3</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas moquette , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e	<b>10 Salle d'eau</b>	Porte bois + peinture , Huisserie métal + peinture , Plancher bas linoléum , Plinthes bois + peinture , Murs peinture , Fenêtre PVC , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Sous-sol	<b>11 Parking</b>	Plancher bas béton	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.

**SCHEMA TYPE DE LA PIECE**

Dossier n°: AS310714.4

5/19



Mur A : Mur d'accès au local  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

**E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

Locaux non visités	Justification
Néant	Néant

**F - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

Local	Justification
Néant	Néant

**G - Moyens d'investigation utilisés**

**A tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...)**

- examen visuel des parties visibles et accessibles ;
  - recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc ) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
  - examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc ), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons,...) ;
  - examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sols ou muraux, ..) ;
  - recherche et examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, etc )
- sondage des bois
- sondage de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries font l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc

**H – Constatations diverses**

Local	Constatation
Néant	Néant

L'inspection n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Elle se limite exclusivement au constat de présence ou d'absence de trace de termites. Cet examen ne nous substitue pas dans la garantie de contrôle de vices cachés visée par l'article 1641 et suivants du Code Civil. La durée de validité de ce rapport est fixée à six mois (décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006). Passé ce délai, il devra être actualisé.

NOTE : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.  
Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

DATE DU RAPPORT : **31/07/2014**  
OPERATEUR : **BENOSMAN Lotfi**


CACHET

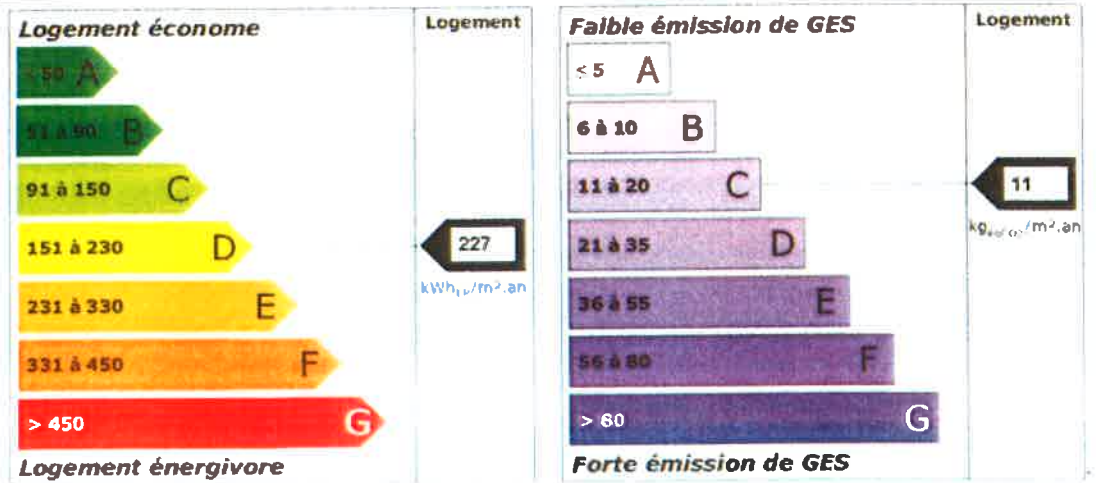
SIGNATURE

AS DIAGNOSTICS  
102 RUE JULES FERRY  
94200 IVRY SUR SEINE  
TEL : 01 43 75 89 98  
CONTACT@AS-DIAGNOSTICS.COM  
SIRET : 5220 1211 1000  
TVA : FR 37503548100



NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)			
N° : AS310714.4 Valable jusqu'au : 03/08/2024 Type de bâtiment : Appartement Année de construction : Apres 2006 Surface habitable : 76,8 m <sup>2</sup> N°Lot 32 Adresse : 66 rue Georges Quiquere 92230 GENNEVILLIERS		Date : 31/07/2014 Diagnostiqueur : BENOSMAN Lotfi Cachet et signature : <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>	
<b>Propriétaire :</b> Nom : ILUNGA Adresse : 66 rue Georges Quiquere 92230 GENNEVILLIERS		<b>Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) :</b> Nom : Adresse :	
<b>Consommations annuelles par énergie</b> <b>obtenus par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement*, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2011</b>			
	Consommations en énergie finale	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Electricité 4240 kWh <sub>EP</sub>	10938 kWh <sub>EP</sub>	485 € TTC
Eau chaude sanitaire	Electricité 2535 kWh <sub>EP</sub>	6539 kWh <sub>EP</sub>	226 € TTC
Refroidissement		0 kWh <sub>EP</sub>	0 € TTC
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>	<b>6774 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>17477 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>824 € TTC</b>
<b>Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</b>		<b>Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</b>	
<b>Consommation conventionnelle :</b> 227,57 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an		<b>Estimation des émissions :</b> 11,26 kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement *			



Diagnostic de performance énergétique – logement (6 1)		
Référence du logiciel validé : <b>Expertec Pro (v 2.0)</b>		Référence du DPE : <b>1492V1002374R</b>
<b>Descriptif du logement et de ses équipements</b>		
Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Murs en bloc de béton pleins; épaisseur : 25cm ; isolation intérieure, Année isolation : après 2006	<b>Système de chauffage :</b> Générateur à effet joule direct (Electricité), régulé	<b>Système de production d'ECS :</b> Ballon électrique (Electricité)
<b>Toiture :</b> Terrasse isolation inconnue	<b>Emetteurs :</b> Convecteur NFC	<b>Système de ventilation :</b> VMC Hygro A
<b>Menuiseries :</b> porte-fenêtre battante sans soubassement double vitrage pvc présence de volets. fenêtre battante double vitrage pvc présence de volets. Porte bois opaque pleine	<b>Système de refroidissement :</b> Aucun	
<b>Plancher bas :</b>	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis	
<b>Énergies renouvelables</b>	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	<b>0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</b>
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : <b>Aucun</b>		

#### **Pourquoi un diagnostic**

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### **Consommation conventionnelle**

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

#### **Conditions standard**

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

#### **Constitution des étiquettes**

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

#### **Énergie finale et énergie primaire**

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

#### **Usages recensés**

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

#### **Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie**

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date de... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

#### **Énergies renouvelables**

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.



## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### **Conseils pour un bon usage**

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

#### **Chauffage**

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez-le thermostat à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

#### **Eau chaude sanitaire**

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

#### **Aération**

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel. Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :
- Aérez périodiquement le logement

#### **Confort d'été**

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

#### **Autres usages**

##### **Eclairage :**

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo compactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

##### **Bureautique / audiovisuel :**

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

##### **Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :**

Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6 1)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation conventionnelle kWhEP/m <sup>2</sup> .an	Effort d'investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt*
------------------------	--	-------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------------

Légende		
<b>Économies</b>	<b>Effort d'investissement</b>	<b>Rapidité du retour sur investissement</b>
★ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	●●●●● : moins de 5 ans
★★ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	●●●● : de 5 à 10 ans
★★★ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	●●●●● : de 10 à 15 ans
★★★★ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	● : plus de 15 ans

### Commentaires

\* Attention : les crédits d'impôts indiqués dans le présent rapport de mission sont mentionnés par défaut à titre indicatif hors bouquet de travaux. Pour connaître précisément le crédit d'impôt auquel vous pouvez réellement prétendre il est impératif de vérifier sur le site [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) en fonction votre situation. Il convient notamment de vérifier les taux en bouquet et hors bouquet, les exclusions, les équipements éligibles ou non au bouquet de travaux ainsi que le type de logement concerné (existant achevé depuis plus de 2 ans), les conditions d'accès (crédit d'impôt calculé sur les dépenses d'achat de matériel et le coût de main d'œuvre ou calculé seulement sur les dépenses d'achat de matériels.)  
Précision importante : pour donner droit au crédit d'impôt certains équipements doivent offrir des performances suffisantes.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par**  
**Bureau veritas**  
**60 avenue du Général De Gaulle 92800 PUTEAUX**

Référence du logiciel validé : <b>Expertec Pro (v 2.0)</b>	Référence du DPE : <b>1492V1002374R</b>
<b>Diagnostic de performance énergétique</b>	
<b>Fiche technique</b>	
<p>Cette page recense les <b>caractéristiques</b> techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.</p> <p>En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (<a href="http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr">http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr</a>).</p>	

<b>Généralités</b>	
Département	92
Altitude	29
Zone thermique	H1
Type de bâtiment	Appartement
Année de construction	Après 2006
Surface habitable	76,8
Hauteur moyenne sous plafond	2,49
Nombre de niveaux	1
Nombre de logement	1
Inertie du lot	Très lourde
Etanchéité du lot	Autres cas

<b>Enveloppe – Mur(s)</b>	
<b>mur nord</b>	
Surface (m <sup>2</sup> )	21,1308
U (W/m <sup>2</sup> K)	0,36
Matériau	Murs en bloc de béton pleins; épaisseur : 25cm ;
Isolation	isolation intérieure, Année isolation : après 2006
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique plancher intermédiaire / mur nord	
Kpi	0
longueur du pont thermique	11
<b>mur PC</b>	
Surface (m <sup>2</sup> )	13,282
U (W/m <sup>2</sup> K)	0,36
Matériau	Murs en bloc de béton pleins; épaisseur : 25cm ;
Isolation	isolation intérieure, Année isolation : après 2006
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
<b>mu rest</b>	
Surface (m <sup>2</sup> )	24,5808
U (W/m <sup>2</sup> K)	0,36
Matériau	Murs en bloc de béton pleins; épaisseur : 25cm ;
Isolation	isolation intérieure, Année isolation : après 2006
Mitoyenneté	Extérieur
b	1

<b>Enveloppe – Plancher(s) bas</b>	
Néant	Néant

<b>Enveloppe – Plancher(s) haut</b>	

plancher haut	
Surface (m <sup>2</sup> )	73,7
U (W/m <sup>2</sup> K)	0,27
Isolation	isolation inconnue
Mitoyenneté	Extérieur
b	1

<b>Enveloppe – Baie(s)</b>	
Désignation	fenetre nord
Quantité	2
Surface (m <sup>2</sup> )	1,7664
Orientation	Nord
Inclinaison	Verticale
Double fenêtre	Non
Type	Porte-Fenêtre battante sans soubassement, Double Vitrage, PVC
Epaisseur de lame d'air (cm)	20
Gaz de remplissage	Air sec
Positionnement	nu intérieur
Uw (W/m <sup>2</sup> K)	2,60
Volet	Volet roulant PVC (e > 12mm)
Ujn (W/m <sup>2</sup> K)	2,1
Paroi	mur nord
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique menuiserie	
Kmen	0
Retour d'isolant	non
Largeur du dormant (cm)	10
Longueur du pont thermique	5,68
Désignation	fenetre nord
Quantité	1
Surface (m <sup>2</sup> )	2,7264
Orientation	Nord
Inclinaison	Verticale
Double fenêtre	Non
Type	Fenêtre battante, Double Vitrage, PVC
Epaisseur de lame d'air (cm)	20
Gaz de remplissage	Air sec
Positionnement	nu intérieur
Uw (W/m <sup>2</sup> K)	2,60
Volet	Volet roulant PVC (e > 12mm)
Ujn (W/m <sup>2</sup> K)	2,1
Paroi	mur nord
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique menuiserie	
Kmen	0
Retour d'isolant	non
Largeur du dormant (cm)	10
Longueur du pont thermique	6,68
Désignation	fenetre est
Quantité	1
Surface (m <sup>2</sup> )	1,7664
Orientation	Est

Inclinaison	Verticale
Double fenêtre	Non
Type	Porte-Fenêtre battante sans soubassement, Double Vitrage, PVC
Epaisseur de lame d'air (cm)	20
Gaz de remplissage	Air sec
Positionnement	nu intérieur
Uw (W/m2.K)	2,60
Volet	Volet roulant PVC (e > 12mm)
Ujn (W/m2.K)	2,1
Paroi	mu rest
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique menuiserie	
Kmen	0
Retour d'isolant	non
Largeur du dormant (cm)	10
Longueur du pont thermique	5,68
Désignation	fenetre est
Quantité	2
Surface (m²)	1,7664
Orientation	Est
Inclinaison	Verticale
Double fenêtre	Non
Type	Fenêtre battante, Double Vitrage, PVC
Epaisseur de lame d'air (cm)	20
Gaz de remplissage	Air sec
Positionnement	nu intérieur
Uw (W/m2.K)	2,60
Volet	Volet roulant PVC (e > 12mm)
Ujn (W/m2.K)	2,1
Paroi	mu rest
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique menuiserie	
Kmen	0
Retour d'isolant	non
Largeur du dormant (cm)	10
Longueur du pont thermique	5,68

<b>Enveloppe – Porte(s)</b>	
Désignation	Porte d'entrée
Quantité	1
Surface (m²)	2,156
U (W/m2.K)	3,5
Type	Bois opaque pleine
Positionnement	nu intérieur
Mur	mur PC
Mitoyenneté	Extérieur
b	1
Pont thermique menuiserie	
Kmen	0
Retour d'isolant	non
Largeur du dormant (cm)	10
longueur du pont thermique	5,38

<b>Système - Ventilation</b>	
Type de ventilation	VMC Hygro A
Eanchéité	Autres cas

<b>Système(s)- Chauffage</b>	
Type d'installation	Installation de chauffage sans solaire
Description de l'installation	Chauffage individuel, 76,8 m <sup>2</sup> de surface chauffée
Intermittence	Absent, sans régulation pièce par pièce
Générateur	Générateur à effet joule direct
Energie	Electricité
Type de chauffage	divisé
Emetteur	Convecteur NFC, d'après 2000

<b>Système(s) - ECS</b>	
Type d'équipement	Ballon électrique
Energie	Electricité
Type d'installation	individuelle, sans solaire
Distribution	production dans le volume chauffé, pièces alimentées contiguës
Stockage	200 l, vertical

<b>Système - Refroidissement</b>	
Type de climatisation	Aucune

<b>Système – Production d'énergie</b>	
Aucune	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

ANNEXES

ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION

**BUREAU VERITAS**  
Certification



Certificat

Attribué à

**Monsieur Lotfi BENOSMAN**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques travaillant des dossiers de diagnostic technique tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
<b>Amiante</b>	21 novembre 2006 (JO 5 décembre 2006)	07/07/2010	07/07/2015
<b>Plomb</b>	21 novembre 2006 (JO 5 décembre 2006)	07/07/2010	07/07/2015
<b>Termites</b>	30 octobre 2006 (JO 11 novembre 2006)	07/07/2010	07/07/2015
<b>DPE</b>	16 octobre 2006 (JO 27 octobre 2006)	07/07/2010	07/07/2015
<b>Gaz</b>	6 avril 2007 (JO 28 avril 2007)	07/07/2010	07/07/2015
<b>Electricité</b>	6 juillet 2008 (JO 23 juillet 2008)	07/07/2010	07/07/2015

Date de certification originale et extensions voir ci-dessus

Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au voir ci-dessus

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : [www.certificat.bureauveritas.com](http://www.certificat.bureauveritas.com)

Date : 19 juillet 2010  
Numéro de certificat : 2192416

Bruno LABAREE  
Président Directeur Général






## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, BENOSMAN Lotfi, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Ainsi, ces divers documents sont établis par un opérateur :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de **500 000 €** par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance),
- n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations



## ATTESTATION D'ASSURANCE



### ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés Cabinet CONDORCET 1 rue Daumier - 13008 Marseille attestons par la présente que la Société

Société AS DIAGNOSTICS  
3 RUE JULES FERRY  
94200 IVRY SUR SEINE

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ EUROCOURTAGE, 7 place du Dôme TSA 21017 La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 80810273

#### ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Assainissement autonome - collectif	Diagnostic termites
Contrôle périodique amiante	Dossier technique amiante
Diagnostic Accessibilité	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Etat des lieux
Diagnostic amiante avant vente	Etat parasitaire
Diagnostic de performance énergétique	Evaluation valeur vénale et locative
DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic gaz	Loi Carrez
Diagnostic légionellose	Millièmes
Loi Boulin	Prêt conventionné : normes d'habitabilité
Diagnostic monoxyde de carbone	Recherche de métaux lourds
Diagnostic radon	Recherche de plomb avant travaux
Diagnostic sécurité piscine	Risques naturels et technologiques
Diagnostic Technique SRU	

#### La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils ni elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2013 au 30/09/2014

La Société ALLIANZ Eurocourtage garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810273), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent.



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L. 125-1, 5 et 6, L25-23 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° DRIEA IDF 2011-2-093 15/09/2011

mis à jour le

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

66 rue Georges Quiquere

code postal 92230  
ou code Insee

commune  
GENNEVILLIERS

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit <sup>1</sup> oui non **X**
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation <sup>1</sup> oui non **X**
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé <sup>1</sup> oui **X** non
- <sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à
- |            |                       |                   |  |                       |  |               |  |
|------------|-----------------------|-------------------|--|-----------------------|--|---------------|--|
| inondation | <input type="radio"/> | crue torrentielle |  | mouvements de terrain |  | avalanches    |  |
| sécheresse |                       | cyclone           |  | remontée de nappe     |  | feux de forêt |  |
| séisme     |                       | volcan            |  | autres                |  |               |  |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

#### Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels <sup>2</sup> oui non
- <sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L. 174-5 du nouveau code minier

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit <sup>3</sup> oui non **X**
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation <sup>3</sup> oui non **X**
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé <sup>3</sup> oui non **X**
- <sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à
- |                       |  |        |  |
|-----------------------|--|--------|--|
| mouvements de terrain |  | autres |  |
|-----------------------|--|--------|--|
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers <sup>4</sup> oui non
- <sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui **X** non
  - <sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :  

effet toxique		effet thermique	<b>X</b>	effet de surpression	<b>X</b>
---------------	--	-----------------	----------	----------------------	----------
  - > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non **X**
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques <sup>6</sup> oui non
  - <sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1
forte	moyenne	modérée	faible	très faible

**X**

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L. 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui **X** non

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

### 8. Vendeur - Bailleur

ILUNGA

### 9. Acquéreur - Locataire

### 10. Lieu / Date

GENNEVILLIERS

04/08/2014

Si les renseignements relatifs aux obligations, interdictions, servitudes ou prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre le vendeur ou le bailleur en responsabilité civile et demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location

# Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

## Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers de toute nature doivent être informés par le vendeur ou le bailleur (qui s'agit soit du propriétaire ou d'un professionnel de l'immobilier) de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques (fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou le maire de la commune où est situé le bien) doit être en annexé de tout type de contrat de location écrite, de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

## Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrite, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est annexée (par le Préfet de département) pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques défini par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet de département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités
  3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations
  4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité (2, 3, 4 ou 5 définie par décret)
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n.m. ou I)
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la situation locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrite, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

## Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut y faire figurer au mieux les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence (situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale) et à autre part le compléter des informations propres à l'immeuble (caractéristiques, même les travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur venant ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR).

## La conservation de l'état des risques

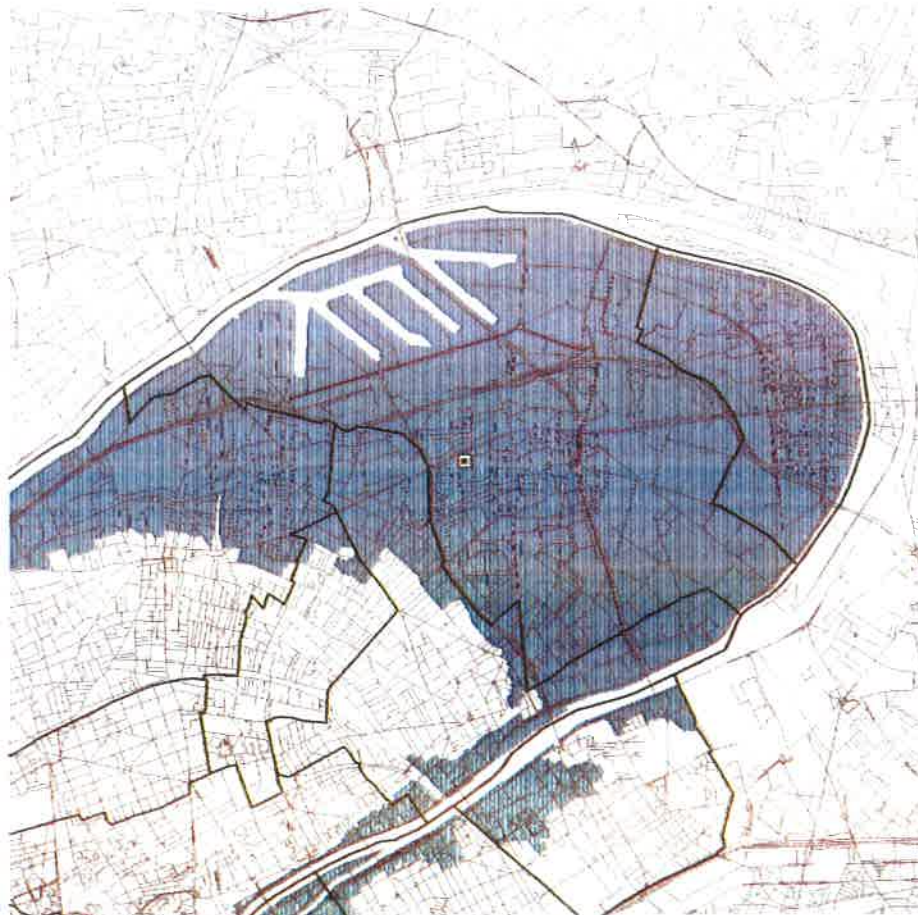
• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par le vendeur ou le locataire pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou de la location. C'est une composante

Prévention des risques naturels, miniers ou technologiques : pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Mission de veille et d'accompagnement du client de l'Agence Nationale des Risques Naturels (ANRN) de l'Agence Nationale de Prévention des Risques Naturels (ANPN) <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

## Reproduction de la carte :

### Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine



-  Périmètre réglementaire
-  Localisation géographique du bien immobilier

Source : DRIEA-IF/UTEA92/SEU/PERN 2011

# RECAPITULATIF DES ARRETES PORTANT CONSTATATION DE L'ÉTAT DE CATASTROPHE NATURELLE

COMMUNE : GENNEVILLIERS

Risque	Début	Fin	Arrêté	Publication
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
Inondations et coulées de boue	17/06/2003	17/06/2003	17/11/2003	30/11/2003
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993

**DECLARATION DE SINISTRES INDEMNISES  
EN APPLICATION DU IV DE L'ARTICLE L-125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

COMMUNE : GENNEVILLIERS

ADRESSE DU BIEN : 66 rue Georges Quiquere 92230 GENNEVILLIERS

Arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

**Entourez OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements**

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	30/12/1999	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	11/08/2001	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	30/11/2003	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	16/01/1993	OUI	NON

Etabli le :

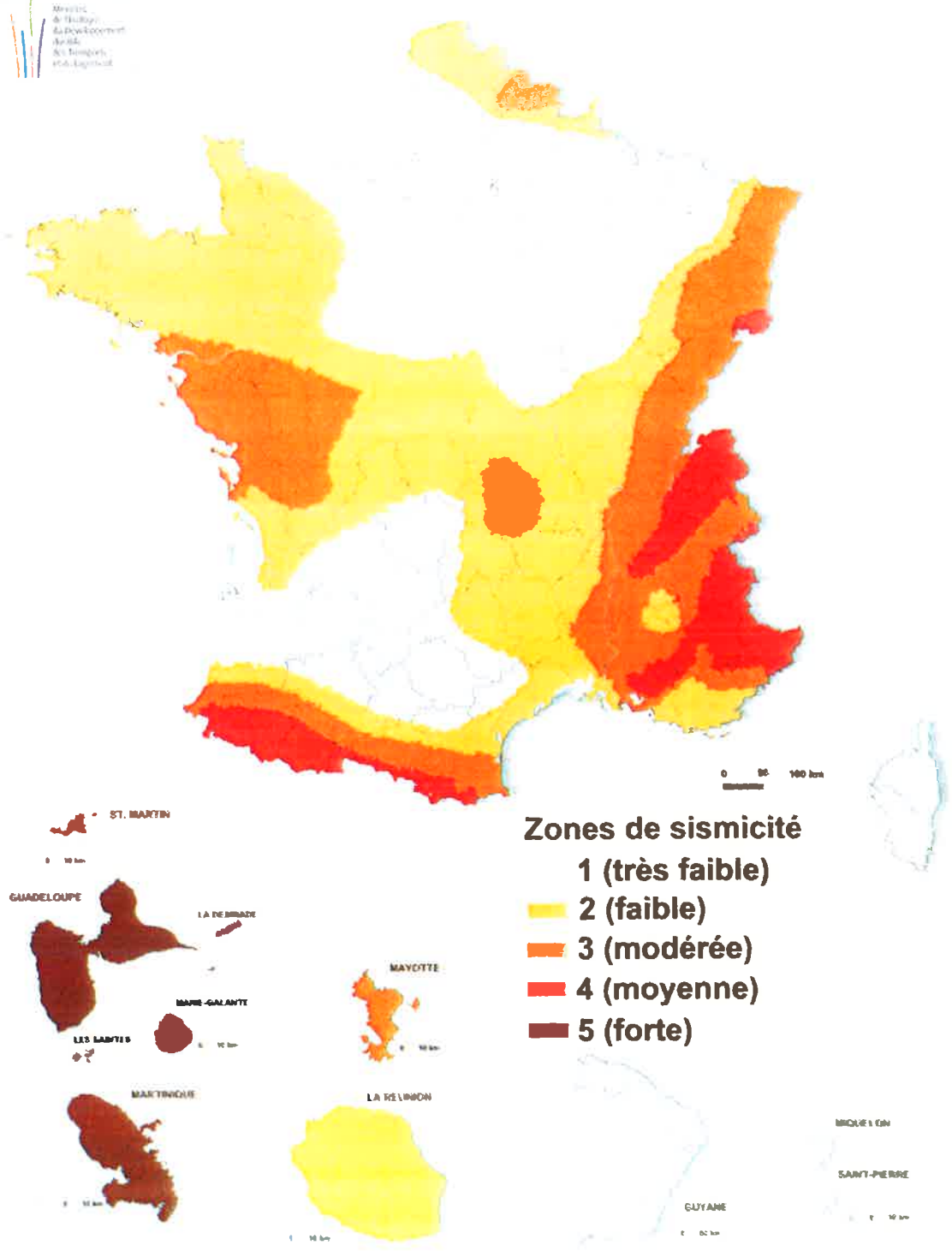
04/08/2014

Nom et visa du vendeur :

ILUNGA

Nom et visa de l'acquéreur :

# Nouveau zonage sismique de la France





PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-093 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/069 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de GENNEVILLIERS**

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

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 le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.075 du 14 juin 2010 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/069 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Gennevilliers ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;



**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL situés au 27, route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

**Sur** proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

La commune de Gennevilliers est exposée au risque naturel d'inondation par débordement de la Seine et aux risques technologiques liés aux dépôts pétroliers SOGEPP, TRAPIL et TOTAL RM.

### ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Gennevilliers sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
  - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Gennevilliers du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;

- la carte du périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers SOGEPP et TRAPIL ;
- la carte du périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier TOTAL RM.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Gennevilliers et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

### **ARTICLE 3 :**

L'obligation d'« **information sur les sinistres** » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Gennevilliers.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « ma commune face aux risques ».

### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Gennevilliers.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Gennevilliers et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

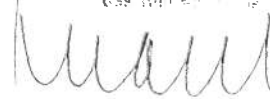
### **ARTICLE 5 :**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Gennevilliers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 27/07/2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture  
des Hauts-de-Seine



**Didier MONTCHAMP**

## Commune de GENNEVILLIERS

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

**1. Annexe à l'arrêté préfectoral**

n° DRIEA IDF 2011-2-093 du 11 5 SEP. 2011 mis à jour le

**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 PPR n°		oui X	non
<u>approuvé</u>	date <u>9 janvier 2004</u>	aléa <u>Inondation</u>	
	date	aléa	
	date	aléa	
	date	aléa	
	date	aléa	
	date	aléa	

Les documents de référence sont :

<u>Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine du 9 janvier 2004</u>	Consultable sur Internet <input checked="" type="checkbox"/>
	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>

**3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t		oui X	non
<u>SOGEPP-TRAPIL : prescrit</u>	date <u>30 décembre 2009</u>	effet <u>Thermique et surpression</u>	
<u>TOTAL RM : prescrit</u>	date <u>29 avril 2010</u>	effet <u>Thermique et surpression</u>	

Les documents de référence sont :

<u>- SOGEP-TRAPIL : Arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 et arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011</u>	Consultable sur Internet <input checked="" type="checkbox"/>
<u>- TOTAL RM : Arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010</u>	Consultable sur Internet <input checked="" type="checkbox"/>

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité	Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1 X

**pièces jointes**

**5. Cartographie**

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des imminentes au regard des risques encourus

- Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004
- Périmètre d'étude du PPRT des dépôts pétroliers SOGEP-TRAPIL
- Périmètre d'étude du PPRT du dépôt pétrolier TOTAL RM

**6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique**

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.intraxiel.com](http://www.intraxiel.com) rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 15 SEP 2011

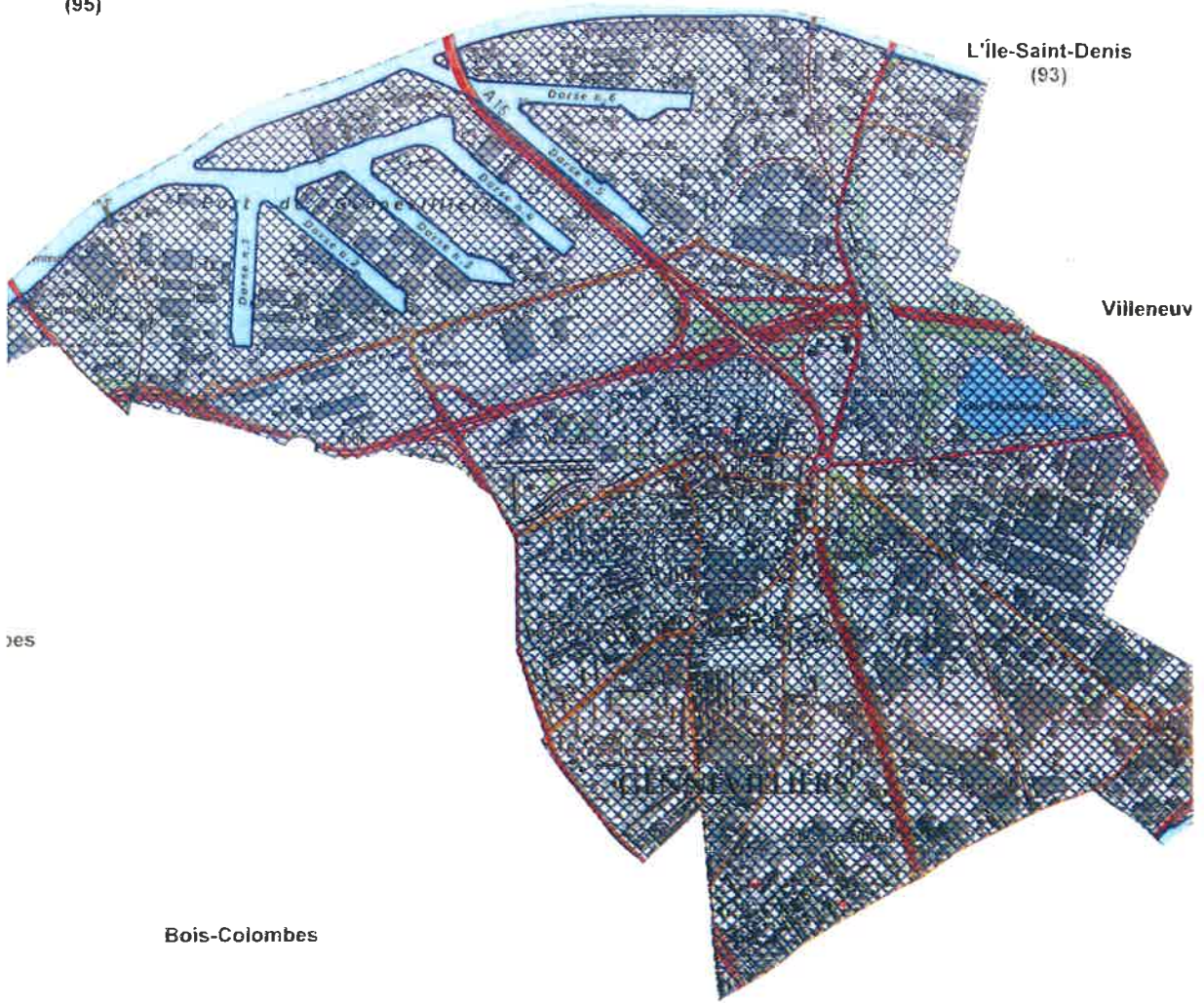
Le préfet de département  
Le Secrétaire Général  
des Hauts-de-Seine  
  
Didier MONTOUSSIE

Epinay-sur-Seine  
(93)

Argenteuil  
(95)

L'Île-Saint-Denis  
(93)

Villeneuve



des

Bois-Colombes

Asnières-sur-Seine

5a



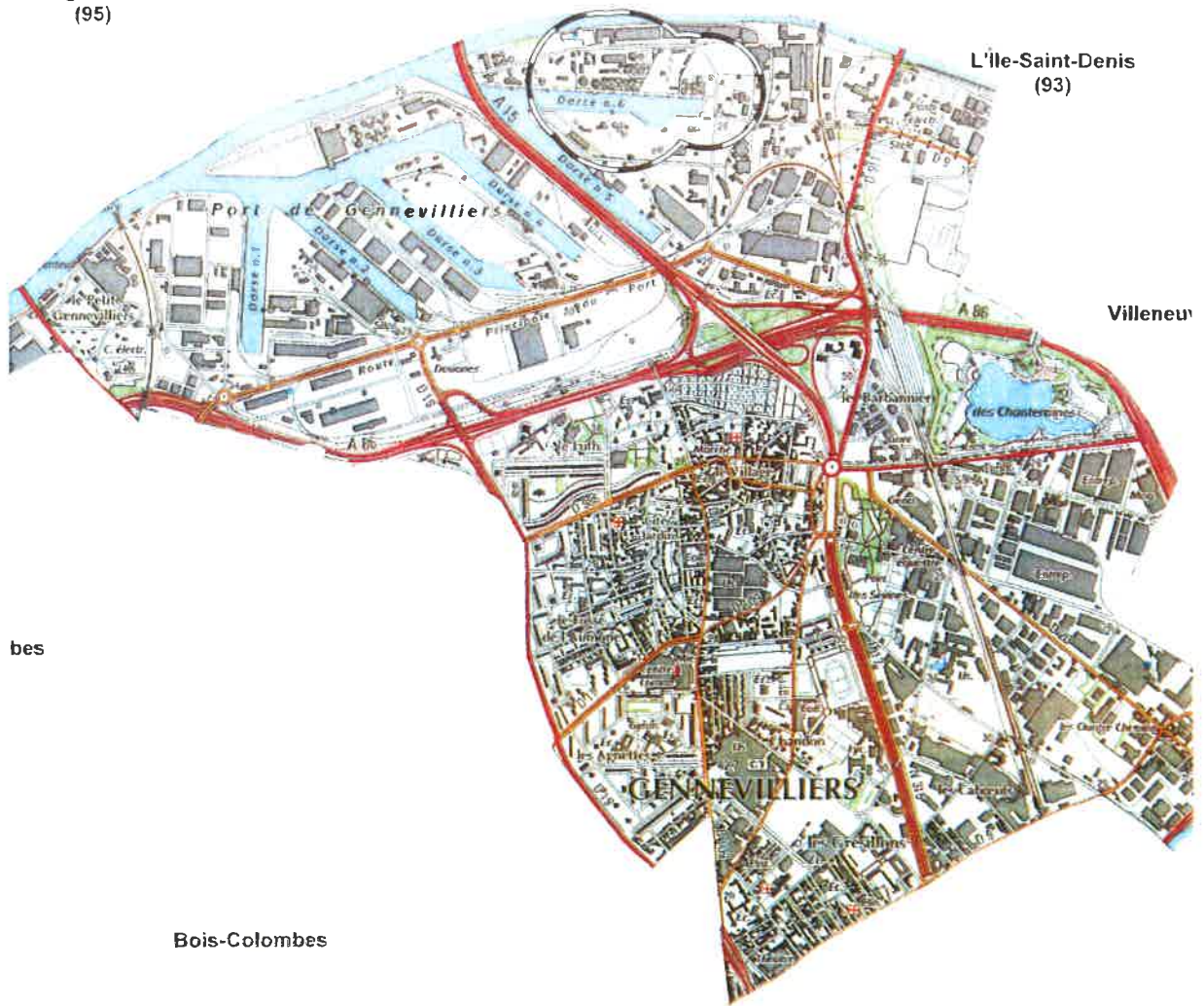
Courbevoie

Clichy

Epina y-sur-Seine  
(93)

Argenteuil  
(95)

L'île-Saint-Denis  
(93)



Villeneuve

bes

Bois-Colombes

Asnières-sur-Seine

Sa



de d'étude

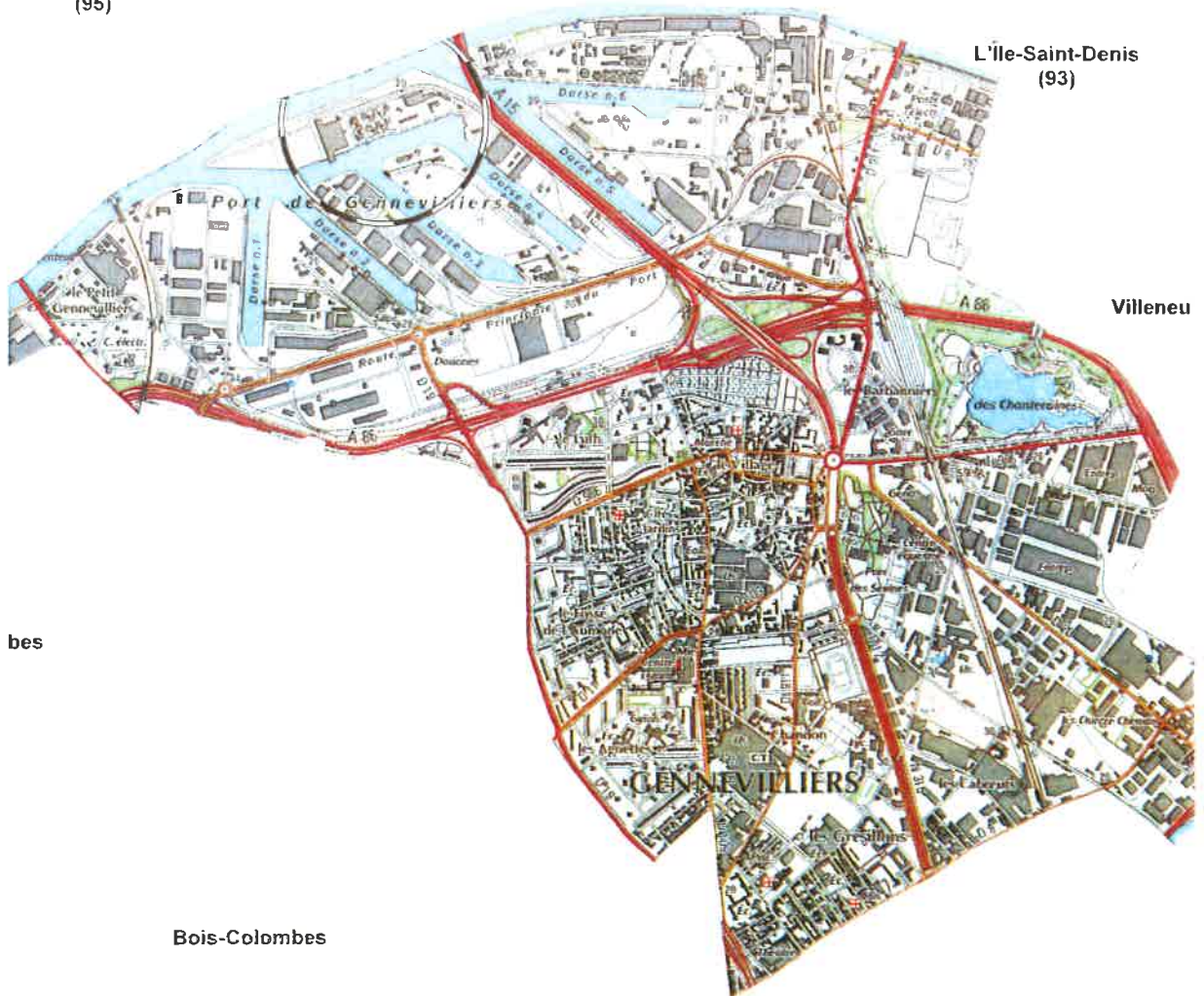
Courbevoie

Clichy

Epinay-sur-Seine  
(93)

Argenteuil  
(95)

L'Île-Saint-Denis  
(93)



Villeneuve-la-Garenne

Bois-Colombes

Bois-Colombes

Asnières-sur-Seine

Saint-Denis

zone d'étude  
municipalité

Courbevoie

Clichy

### **ANNEXE 3**

#### **ATTESTATION DE SUPERFICIE**

Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- l'attestation de superficie établie par le CABINET PAILLARD, le 02 août 2014



## ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

1 - IDENTIFICATION DU BIEN				
DEPARTEMENT COMMUNE ADRESSE REFERENCE CADASTRALE TYPE DE BÂTIMENT TYPE DE LOCAL NIVEAU LOT DATE DU CONTRÔLE DOSSIER N°	<b>HAUTS DE SEINE</b> <b>GENNEVILLIERS (92230)</b> <b>66 rue Georges Quiquère</b> <b>Section AB n° 366</b> <b>Immeuble en copropriété</b> <b>Appartement</b> <b>4ème étage gauche ascenseur, porte face</b> <b>n° 32</b> <b>31/07/2014</b> <b>141559</b>			
2 - DESIGNATION	TOTAL PLANCHER	EMBRASURE, MARGE ET HAUTEUR < -1,80 m	SURFACE HABITABLE (Loi Alur)	SUPERFICIE PRIVATIVE (Loi Carrez)
Entrée	4,61		4,61	4,61
W.c.	1,19	0,05	1,14	1,14
Séjour	17,31	0,10	17,21	17,21
Cuisine	7,25	0,05	7,20	7,20
Chambre 1	9,88	0,05	9,83	9,83
Chambre 2	10,88	0,05	10,83	10,83
Dégagement avec placard	4,85	0,05	4,80	4,80
Salle de bains	6,91	0,05	6,86	6,86
Chambre 3	11,69	0,05	11,64	11,64
avec salle d'eau	2,77	0,05	2,72	2,72
<b>TOTAL</b>	77,34	0,50	<b>76,84</b>	<b>76,84</b>
3 - SURFACES ANNEXES				
DESIGNATION	OBSERVATIONS		SUPERFICIE	
Terrasse d'un seul tenant	filante sur rue		23,14	
	filante sur avenue		10,25	
<p>Surfaces exprimées en m<sup>2</sup></p> <p>Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de l'entreprise, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes et/ou d'alignements, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.</p> <p>(Loi Carrez du 18/12/1996) - Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété :</p> <p>Art 4-1- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.</p> <p>Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.</p> <p>La Loi ALUR (art. 64 et 65) complète l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la vente d'immeubles relevant du statut de la copropriété. Les valeurs ci-dessus sont la superficie de la partie habitable et de la partie privative.</p> <p>Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat de mandat ou constatant le titre d'un lot ou d'une fraction de lot devant normalement mentionner la superficie de la partie privative et de la partie habitable de l'immeuble ou du lot objet de la promesse de vente ou d'achat doit mentionner la superficie de la partie privative et de la partie habitable.</p>				
Paris, le 02 août 2014 Pour servir et valoir ce que de droit Hervé Paillard				
Compagnie d'assurance HISCOX - RCP n° HIS050303383				





## **ANNEXE 4**

### **CERTIFICATS D'URBANISME**

Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

DIRECTION DU DROIT DES SOLS

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION CU 92036 14 E0135**

**IDENTIFICATION**

Adresse terrain	avenue Lucien Lanternier
Référence cadastrale	AB0286 AB0355 AB0356 AB0358 AB0360 AB 0361 AB0363 AB0364 AB0366
Surface du terrain	1400,00 m <sup>2</sup>
Demandeur	CABINET PAILLARD

**OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 11/07/2014**

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 (Article L.410-1a du Code de l'urbanisme) Vu l'arrêté en date du 24 juin 2014 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Olivier MERIOT, Adjoint au Maire, exécutoire le 24 juin 2014 ;

**DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé, instauré par une délibération du Conseil municipal en date du 23 mars 2005.

Le terrain est soumis au droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, instauré par une délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2010.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Commune. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

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

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

- Classification en zone B avec une hauteur d'eau des casiers de 29 mètres 25 NGF normal, selon le Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 ;
- Câble électrique souterrain à 63 kv.
- Secteur concerné par le classement acoustique de la RD-986 avenue Lucien Lanternier en catégorie 4 tissu ouvert, selon l'arrêté préfectoral n° 2000/183 du 30 juin 2000, portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Emplacement réservé n°19 inscrit au Plan local d'urbanisme, concernant une opération de voirie sur l'îlot Chemin du pont au profit de la Commune de Gennevilliers
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité au profit de la SEMAG 92 en date du 15/09/2006.
- Ordonnance d'expropriation en date du 13/12/2006.

**AUTRES SERVITUDES APPLICABLES**

Sans objet.

Selon le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 : zone de sismicité très faible.

Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme.

**DISPOSITIONS D'URBANISME**

Selon le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mars 2005, modifié le 14 décembre 2005, le 11 décembre 2006, le 15 mai 2008, le 25 mars 2009, le 30 mars 2011, le 14 décembre 2011, le 28 mai 2013 et le 25 juin 2014 et mis à jour le 29 février 2008, le 9 avril 2009, le 11 février 2011, le 15 novembre 2011, le 17 janvier 2013, le 30 avril 2013, le 14 mai 2013 et le 27 juin 2013 : situation en zone UB.

Situé dans le lotissement dit « Chemin du Pont » autorisé par arrêté AM 06 103 en date du 14/11/06, modifié par les arrêtés AM 08 60 en date du 30/06/08 et AM 08 89 en date du 03/11/08.

**CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

L'intégralité des dispositions figurent dans le règlement de la zone UB joint au présent certificat.

Ligne directe : 01 40 85 63 84 – Télécopie : 01 40 85 61 34

Site internet : [www.ville-gennevilliers.fr](http://www.ville-gennevilliers.fr) - E-mail : [droit-des-sols@ville-gennevilliers.fr](mailto:droit-des-sols@ville-gennevilliers.fr)

Centre Administratif Waldeck-L'Huilier - 177, avenue Gabriel-Péri 92237 Gennevilliers Cedex - Tél. 01 40 85 66 66 – Télécopie 01 47 99 11 01

## REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

**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 communale. Taux : 5 %
- Taxe d'Aménagement départementale. Taux : 2,3 %
- Taxe d'Aménagement régionale. Taux : 1 %
- Versement pour dépassement du plafond légal de densité. Taux : 1

Redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L.524-4,a, du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).

Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1 2<sup>e</sup>-e)

### Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332 -6-1-2<sup>e</sup>-b).
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-29).
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif.
- Participation pour voirie et réseaux divers (article 332-6-1-2<sup>ème</sup> -d)

Gennevilliers, le 31 juillet 2014

Pour le Maire,  
Olivier MERIOT  
Adjoint au Maire délégué

**Pièces jointes :** règlement de la zone UB du PLU, règlement du PPRI.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme

## INFORMATIONS

### DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

### ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

### PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- 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

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### 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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

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 quatre mois vaut rejet implicite)



Dossier n° 141464

# GENNEVILLIERS

( Département des Hauts de Seine )

ADRESSE : Avenue Lucien Lanternier et 66 rue Georges Quiquere

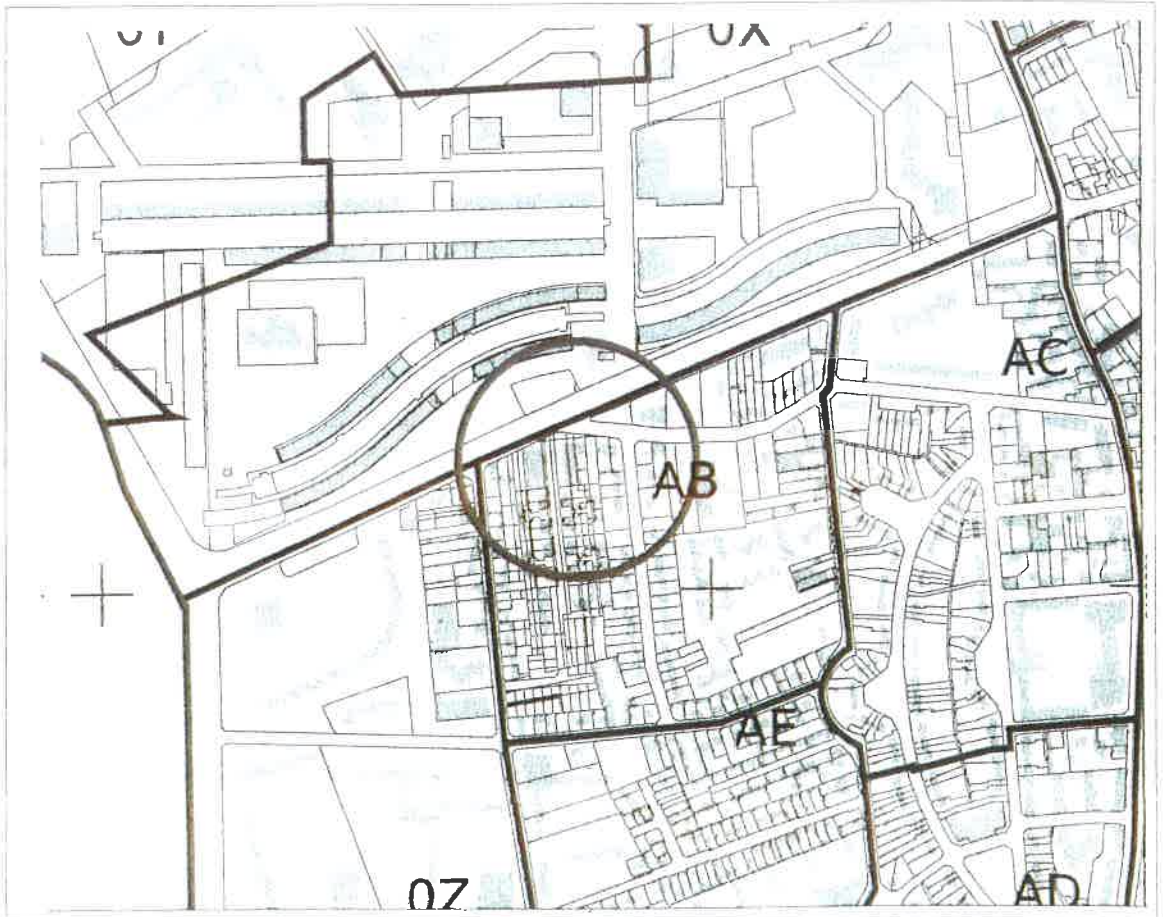
CADASTRE : Section AB n° 286, 355, 356, 358, 360, 361, 363, 364 et 366  
pour une contenance de 14a 25ca

PROPRIETAIRES : M. Kalala TSHAMALA, Mme Kapinga ILUNGA et  
Mme Yemba ILUNGA

Lots 32 et 55 de l'état descriptif de division

## PLAN DE SITUATION

Echelle 1/5000





# GENNEVILLIERS

( Département des Hauts de Seine )

ADRESSE : Avenue Lucien Lanternier et 66 rue Georges Quiquere

CADASTRE : Section AB n° 286, 355, 356, 358, 360, 361, 363, 364 et 366  
pour une contenance de 14a 25ca

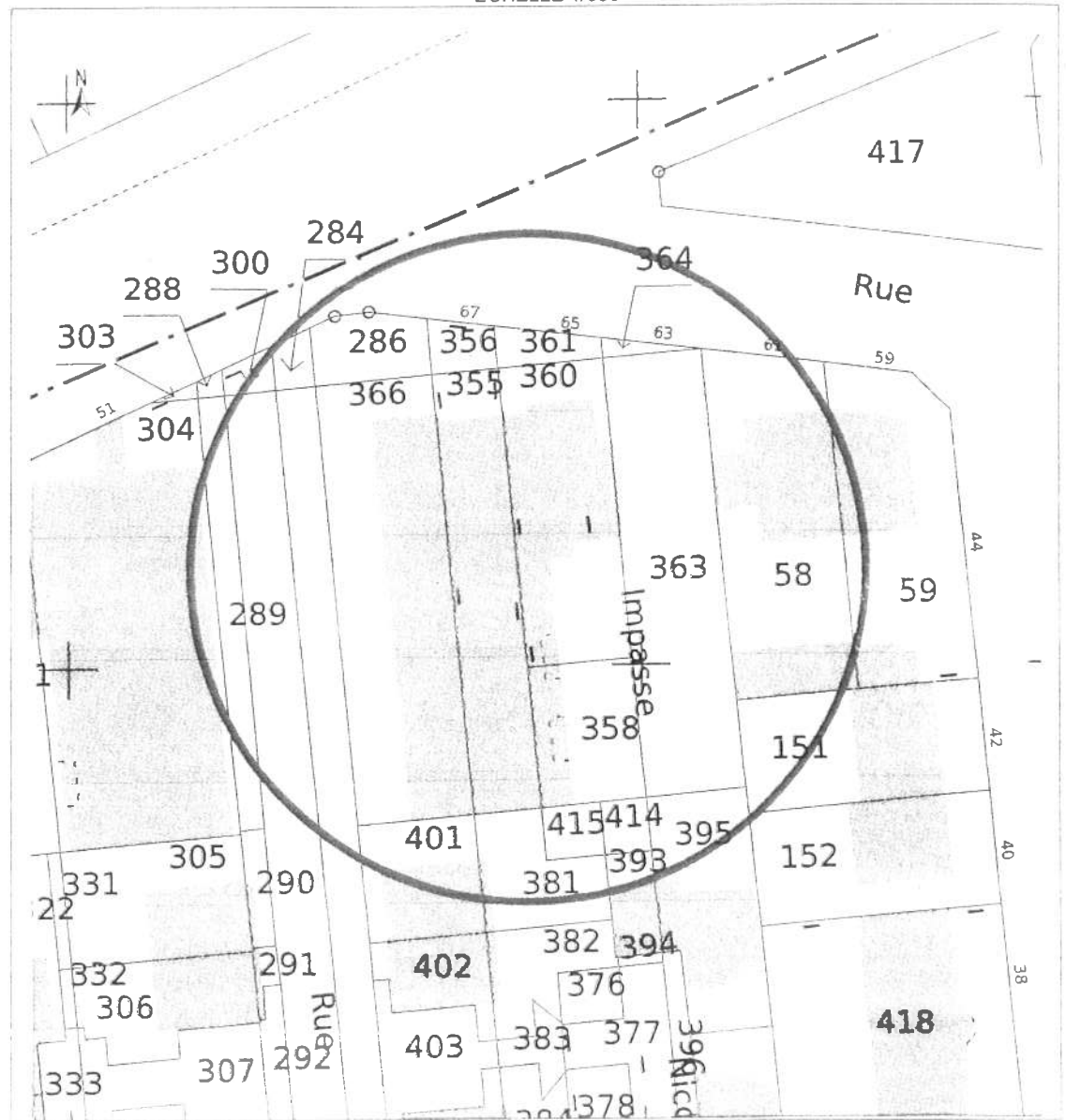
PROPRIETAIRES : M. Kalaia TSHAMALA, Mme Kapinga ILUNGA et Mme Yemba ILUNGA

Lots 32 et 55 de l'état descriptif de division

## PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

Dossier n° 141464







DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT  
DE L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

DIRECTION DU DROIT DES SOLS

**Modification simplifiée n° 8  
du Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers**

EXTRAIT DE RÈGLEMENT

**ZONE UB**

VILLIERS  
**L** M.B

Janvier 2014



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gennevilliers.

### ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111.2, R 111.3-2, R 111.4, R 111.14-2, R 111.15 et R 111.21 (ces articles sont rappelés ci-après).
2. Les articles L 111.10, L 123.6 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement sont :
  - la zone UA, comprenant le secteur UAcr,
  - la zone UB, comprenant le secteur UBa,
  - la zone UBG,
  - la zone UC,
  - la zone UD,
  - la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe,
  - la zone UEP, comprenant les secteurs UEPa, UEPb, UEPc, UEPd, UEPe,
  - la zone UL, comprenant les secteurs ULa, ULb et ULc,
  - la zone UP, comprenant les secteurs UPa et UPb.
2. **LES ZONES NATURELLES** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 sont :
  - la zone N

Les plans comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage,

---

<sup>1</sup> L'ensemble des articles cités dans le paragraphe suivant sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au règlement,
- les alignements à respecter pour les clôtures ou constructions futures,
- les espaces verts publics ou privés existants à préserver,
- les bâtiments qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle avec l'accord des services de la ville ; ceci dans un objectif de préservation de ces bâtiments,
- les secteurs faisant l'objet de plan-masse : « Rue de la Paix », « Villa des Fleurs », « Cité-Jardins », « Fossé de l'Aumône », « Grésillons », « Luth »,
- les périmètres de maîtrise de l'urbanisme, au titre des protections autour des établissements industriels à risque.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13. des titres 2 et 3, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - CAS PARTICULIERS : BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux - en particulier des travaux d'extension - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, sauf dans les zones UP, correspondant à la Cité-Jardins.

#### **ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES (Art. L.111.3 du code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, à l'exception des marges de recul ou opérations de voirie inscrites au document graphique du PLU, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, et qu'il se situe au dessus de la cote de crue de 1910. (cf. également articles du Code de l'Urbanisme ci-après)

#### **ARTICLE 8 - RAPPELS DE PROCEDURE**

1. L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Préemption Urbain (délibérations du Conseil Municipal du 25 juin 1987 et du 23 juin 1999) conformément à l'article L 211.1 du Code de l'Urbanisme
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421.12 du Code de l'Urbanisme ; délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2007)
3. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

4. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R 443.1 à R 443.12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
5. Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune (R 421.27 et suivants du Code de l'Urbanisme, délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2007).
6. Les saillies des constructions implantées à l'alignement des voies publiques et privées devront faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE 9 - CREATION DE LOTISSEMENTS**

Pour les lotissements, l'ensemble des 14 articles du règlement de la zone concernée est apprécié à partir de la surface privative de la parcelle à laquelle s'ajoute éventuellement la surface des **voies privées** bordant la parcelle.

#### **ARTICLE 10 - DESSERTE DES BATIMENTS PAR LES VEHICULES INCENDIE (ACCES ET VOIRIES)**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (8 x 4), en surlargeur des chemins de circulation pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### **ARTICLE 11 - BATIMENTS PROTEGES**

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.

## **INFORMATION : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME**

### **ARTICLE R 111-2**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

### **ARTICLE R 111-3.2**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

### **ARTICLE R 111-4**

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

### **ARTICLE R 111-14.2**

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

### **ARTICLE R 111-21**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers centraux de la ville, offrant une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements...

La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation à l'alignement de la plupart des bâtiments.

Un secteur se distingue dans cette zone :

- **UBa** : un secteur spécifique de cette zone est inscrit autour du quartier dit « du Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'église et de la place Jean Grandel. Ce quartier conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le présent règlement a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités.

Le prochain passage du tramway s'inscrit notamment dans ce secteur.

Deux secteurs, "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans les plans de masse joints en annexe.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- c) Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux visés à l'article 2) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- e) Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, dans le secteur UBa, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier.
- f) A l'intérieur du secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les destinations de commerce, industrie et artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la structure urbaine de ce secteur.
- g) Entre les 36 et 78 de la rue Pierre Timbaud et entre le 1 et le 8 de la rue Félicie, les constructions et installations définies à l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme sont autorisées sous réserves que les contraintes d'accessibilité du service public de lutte contre l'incendie soient assurées.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m, à l'exception du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.

En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

#### a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

#### b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



#### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

#### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères.

### ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il est déterminé un secteur de plan masse « Villa des Fleurs », avec des règles particulières d'implantation, dans lequel les règles de cet article ne s'appliquent pas

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
4. Dans le secteur UBa, il est déterminé des voies où l'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'alignement. (voir plan du secteur UBa en annexes)

Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :

- Pour les unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.
- Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>, l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement et aux limites séparatives de fond de parcelle

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
- b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

#### 7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

### **Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m, sauf sur le secteur suivant où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m (6 m dans le secteur défini ci-dessus) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

### **Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Nota 1 :** les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 451.1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).

**Nota 2 :** la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3 :** pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## **ARTICLE UBa 7 (Village) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans les secteurs délimités par les plans masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", l'implantation doit respecter les prescriptions des documents graphiques annexés.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une bande de 30 m de profondeur.

**Définition de la bande de 30 m :** elle est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté (emplacement réservé, voirie à créer), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique. Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à 3,50 m, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle.

## **7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,**

### **7.1.1 et dans la bande de 30 m définie ci-dessus.**

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires ;
- b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

### **7.1.2 et au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.**

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- a. si elles s'adosent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
- c. si elles sont situées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

## **7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle).**

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- a. dans les cas prévus à l'article 7.1.2. ;
- b. si elles sont situées dans les secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les règles d'implantation sont définies par des documents graphiques annexés au présent règlement.

Dans le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les ouvertures sur les façades principales orientées au sud sont autorisées pour les bâtiments compris dans l'emprise constructible à 100%, sur les parcelles mitoyennes à l'Espace Boisé Classé.

## **7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

### **Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m. Ce minimum est de 3 m pour les constructions à rez-de-chaussée du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m en général et à 3 m en particulier pour le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", pour les constructions en rez-de-chaussée.

### Pour les façades ne comportant pas des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Nota 1 :** les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 451.1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).

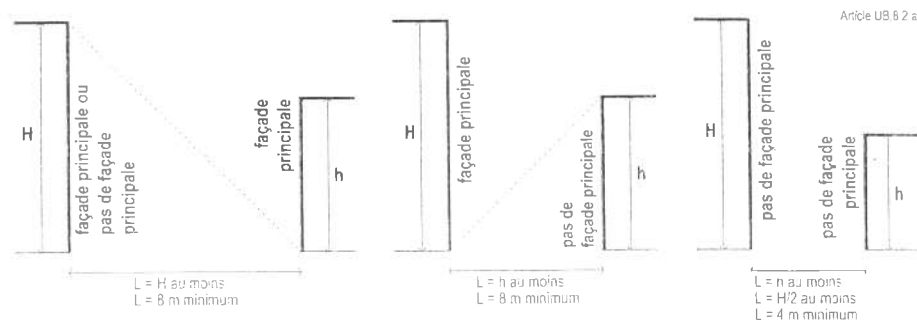
**Nota 2 :** la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3 :** pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs" pour lesquels les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé, les règles suivantes s'imposent :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

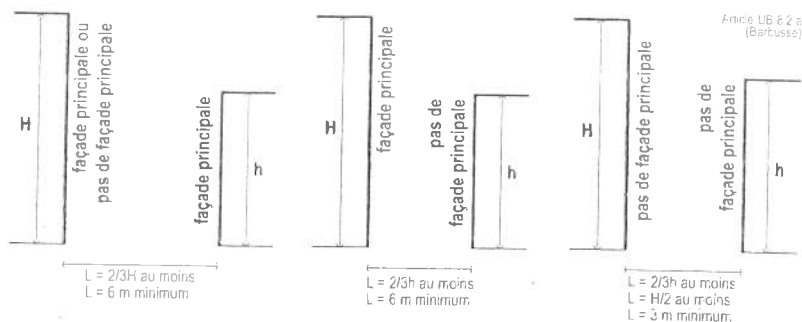


Sauf sur les 2 secteurs suivants :

- l'îlot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres ;

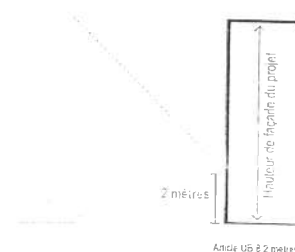
où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :

- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 4 m.

c) Dans le secteur UBa, la hauteur de la façade prise en compte sera diminuée de 2 m.



### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse : "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs". Le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'y applique pas.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain dans la zone UB et 70% dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception des secteurs de plan-masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels la hauteur maximum des constructions est définie par les documents graphiques, les règles suivantes s'imposent :

### 1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé, sauf en secteur UBa où cette distance est augmentée de 2 m.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

Dans le secteur suivant, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m. Cette disposition s'applique pour les angles des bâtiments donnant sur ces voies :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;

### 2. Compte tenu de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faitage (22 m dans le secteur défini ci-dessus).

A l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage.

Pour le secteur de plan-masse "villa des Fleurs" les hauteurs des constructions sont indiquées dans le document graphique.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte

leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Remarque : À l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, se référer au « Cahier de recommandations architecturales Centre ancien de Gennevilliers ».

#### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

#### 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :

- Limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- Ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

- 2.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, la largeur des ouvertures aux étages est limitée à 1,60 m avec une proportion jamais inférieure à H/L=1,5 ;

#### 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

- 3.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les toitures devront présenter une pente inclinée selon un angle de 35° à 45°, sauf si une pente différente est nécessaire pour les raccords de toiture des extensions. En fond de parcelle et en cœur d'îlot, de pentes différentes seront tolérées pour les toitures des bâtiments à rez de chaussée.

- 3.2. Pour le secteur de plan-masse "Villa des Fleurs" les pentes de toiture sont indiquées dans le document graphique.

#### 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale.

Les clôtures sur voies devront comporter obligatoirement une partie basse maçonnée comprise entre 0,20 m et 1,00 m, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur les deux périmètres suivants :

4.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, devront obligatoirement avoir une hauteur comprise entre 2,20 m et 3,60 m tout en comportant une partie pleine d'une hauteur au minimum de 1 m.

4.2. Pour les parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec, et l'opération de voirie de l'îlot Chemin du Pont (nouveaux logements.) : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m. Pour les clôtures sur voies, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m.

5. Dans le secteur UBa, mais en dehors du périmètre de limitation de hauteur à 15 mètres, d'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

#### ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions :** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile :	- sens unique : 3,50 m
- longueur : 5 m	- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m
- largeur : 2,30 m	- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m
- dégagement : 5 m	Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
	Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
	Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.



## 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé           <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 6 pièces et plus : 1.5 pl. / logement,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé           <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place</li> <li>- Logement individuel non aidé :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus</li> </ul> </li> </ul>
---	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : 60% SHON (1)
- Bureaux : 40% SHON (1)
- Artisanat et Industrie : 40% SHON (1)
- Entrepôts : 10% SHON. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être prévues à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SHON (1)
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SHON (1)
- Cultes : 60% SHON

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SHON (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SHON, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SHON, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics. Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SHON existante.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :

- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement).
7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.  
Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SHON supérieure à 250 m<sup>2</sup>.  
Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>.
- Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SHON totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.  
Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.
8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### Définitions :

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les plans de masse respectifs indiquent les obligations à respecter.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Obligations de planter  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.  
Les aires de stationnement doivent être :
  - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
  - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
  - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
  - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les secteurs de plan-masse "rue de la Paix" et "villa des Fleurs". Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent des dispositions des plans de masse.

1. Les différentes valeurs du C.O.S. :

<b>Destinations</b>	<b>COS UB</b>	<b>COS UBa (Village)</b>
Habitation	1,5	1,5
Commerce	1	1 (a) (b)
Hébergement hôtelier	1	1
Bureaux	1,5	1
Artisanat et Industrie	0,5	1
<b>Total</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

- (a) Dans le périmètre du secteur UBa, un supplément de C.O.S. de 0,40 est accordé pour les commerces sur les parcelles ayant façade sur les rues indiquées au document graphique (cf. Plan de zonage à l'échelle 1/5000<sup>e</sup>).
- (b) Seuls les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON sont autorisés dans ce secteur.

Les valeurs indiquées ci-dessus correspondent aux valeurs de C.O.S. maximum autorisées dans chaque zone pour les diverses possibilités d'affectations (habitation, commerce, bureaux, activités). En cas de pluralité d'affectation, le C.O.S. maximum autorisé dans la zone considérée est celui indiqué dans la rubrique « total ».

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# LEXIQUE

## 1 - DEFINITIONS : IMPLANTATION - CONSTRUCTION

### **ACCES (PRIVATIF AUTOMOBILE)**

Passage permettant à un véhicule de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

### **AIRE DE STATIONNEMENT**

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Le règlement vise les emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières et des vélos.

### **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement.

### **BATIMENT ANNEXE (GARAGE, REMISE...)**

Il s'agit, sur la même unité foncière, d'un bâtiment dissocié ou mitoyen d'un bâtiment principal, mais sans accès direct avec ce dernier. Il n'a pas vocation à accueillir des pièces principales.

### **BAIE PRINCIPALE**

Il s'agit d'un percement ouvrant, assurant l'éclairage d'une pièce principale (cf. définition des pièces principales).

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :**

Coefficient exprimant la densité de construction sur un terrain. Il est obtenu par le rapport :

$$\frac{\text{Surface de plancher hors oeuvre}}{\text{Surface du terrain}}$$

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des mètres carrés de planchers hors œuvre qu'il est possible de construire.

Le C.O.S. est défini par les articles R112-1, R112-2 et R123-22 du Code de l'Urbanisme.

### **CORPS PRINCIPAL DE BATIMENT**

Le corps principal de bâtiment est la construction close, couverte et construite en dur à usage d'habitation. Il n'inclut pas les annexes.

### **ELEMENT DE FAÇADE**

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en décrochement d'au moins 80 cm. La hauteur d'un élément de façade est mesurée en tout point à partir du sol naturel situé à l'aplomb.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Il s'agit d'un indice exprimant la proportion de la surface d'un terrain qui est occupé par une construction. Il est défini par le rapport :

$$\frac{\text{Surface bâtie au sol}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple). Certaines surfaces entrent dans le calcul de l'emprise au sol mais pas dans celui du COS.

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

Les saillies diverses telles que les balcons ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

### ESPACE VERT

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

### GABARIT ENVELOPPE

On appelle gabarit enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes résultent de l'application des articles 6, 7 et 10 du règlement.

### HAUTEUR MAXIMALE (D'UNE CONSTRUCTION)

Exprimée en mètres, la hauteur d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction (non compris les antennes et cheminées) et niveau du plancher du rez-de-chaussée.

### INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

(Loi n° 76 663 du 19 juillet 1976)

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Les installations visées sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations classées à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article 1er.

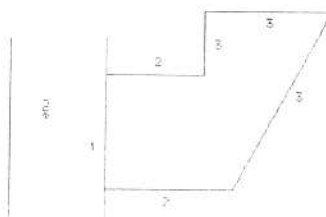
L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral.

La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de tels dangers ou inconvénients, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article 1er.

### LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- "Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus
- "Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant
- "Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue. Ainsi on distingue :
  - . les limites séparatives qui touchent une voie (2)
  - . les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
  - . la façade sur rue (1).



Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement. Les dispositions figurant au règlement du POS ne font pas obstacle à l'application du Code Civil.

#### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement (les lotissements sont définis à l'article 1 du décret 58.1466 du 31.12.58) toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

#### **ORDRE CONTINU (DES CONSTRUCTIONS)**

"L'ordre" caractérise l'organisation des constructions le long des voies ; "l'ordre" est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

#### **OUVERTURE (D'UN BATIMENT, D'UN MUR)**

Tout vide aménagé ou percé dans la construction.

#### **PIECES PRINCIPALES**

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent éventuellement les chambres isolées.

Les pièces autres que principales sont des pièces secondaires ou de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances (code de la construction).

Sont également considérées comme pièces de service tous locaux annexes et dépendances affectés au travail (archivage, entreposage, salles de conférence, etc...).

#### **PROSPECT**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (P) est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie. Les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), par rapport à l'alignement opposé (article 10) sont applicables aux prospects.

#### **RETRAIT**

On appelle retrait toute partie de construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe.

#### **RETRAIT PARTIEL**

Lorsque seuls des retraits partiels sont autorisés, la majeure partie de la façade concernée doit rester implantée à la limite du gabarit enveloppe.

La création de loggias ne relève pas de l'application des articles 6 et 7 du règlement ; elles ne sont pas considérées comme constituant des retraits partiels de façades.

Lorsque seuls des retraits partiels sont autorisés par rapport à l'alignement (article 6), ils ne peuvent porter sur la totalité ni sur la majeure partie de la façade d'un étage.

En zone de front bâti le retrait total en étage n'est autorisé qu'au-dessus de la hauteur de la verticale V.

#### **SAILLIE**

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, ....

#### **TERRAIN**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

### **TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX**

Il s'agit du terrain tel qu'il se trouve au moment du dépôt du permis de construire, avant tout affouillement ou exhaussement.

### **VERTICALE**

La verticale est l'un des éléments constitutifs du gabarit enveloppe.

La hauteur de la verticale est définie :

- Soit par un nombre de niveaux fixé l'article 10 du règlement.
- Soit par la hauteur maximum définie à l'article 10 du règlement si la hauteur du nombre de niveaux autorisés dépasse la hauteur maximum.

### **VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE**

L'article 6 du règlement du POS s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :

- La voie doit desservir plusieurs propriétés.
- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

### **VOIE PRIVEE COMMUNE**

Voie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

## **2 - DEFINITIONS : LES DIFFERENTES DESTINATIONS**

### **HABITATION**

Sont destinés à l'habitation tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SHON d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la SHON occupée par les artistes.

Sont assimilés à de l'habitation, au titre du présent règlement :

- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences pour personnes âgées.

### **COMMERCE**

Activité économique d'achat et de vente de biens ou de services

*(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)*

Constituent des locaux à usage de commerces, les lieux dédiés à :

- L'achat de biens meubles et immeubles ;
- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;

### **HEBERGEMENT HOTELIER**

Immeuble permettant l'accueil et le repos des voyageurs, de la clientèle de passage, des touristes.

Sont exclus de cette définition les campings, chambres d'hôtes et gîtes ruraux.

## **BUREAUX**

Locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration publique ou locale, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)

Sont considérés comme bureaux :

- Les locaux et leurs annexes au sens de la redevance, où s'exercent des activités de direction, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique, de gestion.
- Les bureaux et locaux de recherche au sens de la redevance.
- Les bureaux à usage public et locaux administratifs.

Ne sont pas considérés comme bureaux les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère sanitaire, culturel ou social.

## **ARTISANAT**

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 10 le nombre maximum d'ouvriers d'une entreprise artisanale.

(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)

## **INDUSTRIE**

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie de secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales. Ces distinctions ne sont toutefois pas toujours nettes.

(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)

## **ENTREPOT**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)

## **RESIDENCE SOCIALE :**

Anciennement appelées « foyers de travailleurs migrants » les résidences sociales sont définies à l'occasion de l'adoption du décret n°94-1128 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions pour l'acquisition et l'amélioration des logements-foyers dénommés résidences sociales.

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

Les résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat écrit, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation logement dans les départements d'outre-mer. Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire. En cela, elles se différencient des structures d'hébergement d'urgence.



Au sein des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire, il existe une catégorie particulière, mais essentielle, les maisons-relais qui permettent aujourd'hui de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives.

*Textes de référence :*

*Décrets n°94.1128, 94.1129 et 94.1130 du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.*

*Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales*

VILLIERS

L M&B

avant l'arrivée de l'inondation.

## **Titre 4 - MESURES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

Dès l'approbation du PPRI, et en complément de l'information assurée par les services de l'Etat dans le département, les communes devront assurer par tous moyens l'information des populations soumises au risque.

Cette information portera sur :

- La nature et l'impact du risque,
- Les mesures préconisées par le PPRI.

Pour les planchers construits sous la cote de casier, l'attention des pétitionnaires sera expressément attirée sur le risque qu'encourent leurs biens.

Dans un délai de deux ans après l'approbation du PPRI, les établissements sensibles difficilement évacuables dont la liste est jointe devront remettre un rapport au Préfet de département sur les mesures et travaux engagés ou envisagés pour sécuriser leurs bâtiments et installations face aux risques d'inondation de la crue de 1910.

Les établissements classés doivent pouvoir, dans un délai de 48 heures, arrêter leurs installations et garantir l'absence de risque une fois l'installation arrêtée.

ou sensibles à la corrosion situées en dessous de la cote de casier, avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs et de les entretenir régulièrement.

Il est déconseillé d'utiliser des matériaux particulièrement sensibles à l'humidité tels que terre armée, terre banchée, liants hydrauliques sensibles.

Il est recommandé de veiller à ce que les véhicules stationnés dans les sous-sols et parkings inondables gardent leurs moyens de mobilité.

## **2) AMENAGEMENT**

Dans la marge de recul le long du fleuve, il est recommandé de ne planter que des arbres de haute tige à l'exclusion de taillis et de haies.

Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

Un panneau d'information indiquant aux occupants de l'immeuble que le bâtiment est situé en zone inondable et qu'il doit tenir compte des dispositions du présent PPRI, sera implanté de façon visible près de l'entrée.

## **3) RESEAUX**

De manière générale, il est conseillé d'éviter d'installer des dispositifs coûteux en dessous de la cote de référence (transformateurs, dispositifs de coupure...).

Il est recommandé d'aménager les installations de production des fluides au-dessus de la cote de casier ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation. Leur alimentation doit être assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires.

Il est conseillé d'aménager les infrastructures de transport de fluides au-dessus de la cote de casier. En cas d'impossibilité, elles doivent être protégées, et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation. Les regards situés sous la cote de casier seront de préférence étanches.

## **4) UTILISATION DES LOCAUX**

Il est recommandé :

- D'organiser l'occupation des locaux de façon que les matériels coûteux ou sensibles à l'eau et stratégiques pour l'entreprise soient implantés en dehors des sections inondables

- De prévoir lors de l'installation dans un local inondable les mesures à prendre pour limiter l'ampleur des dégâts en période de crue (possibilité de regrouper le mobilier, des matières premières dans des locaux non inondables)

- De faire preuve de vigilance en période de crue de façon que ces mesures de précaution puissent être mises en œuvre dans un délai raisonnable

Il est recommandé de stocker les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité au-dessus de la cote de casier. Sont notamment concernés les substances entrant dans le champ d'application des arrêtés ministériels des 21 février 1990 et du 27 juin 2000 modifiant l'arrêté du 20 avril 1994 relatif à la déclaration, la classification, l'emballage et l'étiquetage des substances et transposant la directive 98/98/CE du 1er décembre 1998.

En cas d'impossibilité, il est recommandé que tout stockage de matières ou produits polluants et/ou sensibles à l'humidité situé au-dessous de la cote de casier soit placé dans un conteneur étanche lesté ou arrimé de façon à résister à la crue et à ne pas être entraîné lors de cette crue. Notamment :

- Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote de casier ou situées au-dessus de celle-ci. Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par cette crue. L'évent des citernes doit être élevé au-dessus de la cote de casier.

- Les citernes d'hydrocarbures enterrées devront résister aux sous-pressions hydrostatiques et disposer d'une double enveloppe.

### **Titre 3 - RECOMMANDATIONS GENERALES**

Ces recommandations qui n'ont pas de valeur prescriptive peuvent concerner aussi bien les constructions neuves que les bâtiments existants dans la zone inondable.

#### **1) CONCEPTION**

Il est recommandé d'aménager un accès piéton desservant l'ensemble de la construction situé au-dessus de la cote de casier. A proximité de l'accès sera implantée une échelle amovible.

Il est recommandé d'aménager les ouvertures au-dessus de la cote de casier, et de prévoir un dispositif étanche d'obturation pour les ouvertures situées en dessous de cette cote.

Il est recommandé d'aménager toute surface de plancher fonctionnel située en dessous de la cote de casier de façon à permettre l'évacuation rapide des eaux après la crue.

Les fondations, murs et parties de la structure situés en dessous de la cote de casier peuvent comporter une arase étanche située au-dessus de la cote de casier. Seuls les éléments de structure et les matériaux situés au-dessous de cette cote peuvent alors être insensibles à l'eau.

Des drainages horizontaux et verticaux peuvent être mis en place de façon à améliorer le ressuyage.

Les aménagements de biens et activités existants situés au-dessous de la cote de casier seront de préférence réalisés avec des matériaux imputrescibles.

Il est recommandé de traiter toutes les structures en matériaux putrescibles  
ou sensibles à la corrosion situées au-dessous de la cote de casier, ainsi

la déclaration, la classification, l'emballage et l'étiquetage des substances et transposant la directive 98/98/CE du 1er décembre 1998.

Si nécessaire, tout stockage de matière ou produits polluants et/ou sensibles à l'humidité situé au-dessous de la cote de casier doit être placé dans un conteneur étanche lesté ou arrimé, de façon à résister à la crue et à ne pas être entraîné lors de cette crue. Notamment :

- Les citernes non enterrées doivent être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote de casier. Les ancrages des citernes enterrées doivent être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue. L'évent des citernes doit être élevé au-dessus de la cote de casier,

- Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe.

### **III. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES BATIMENTS ET INSTALLATIONS EXISTANTS**

L'ensemble de ces recommandations qui n'ont pas de valeur prescriptive concerne les bâtiments et installations existants situés dans les quatre zones du PPR.

#### **1) MATERIAUX**

Il est recommandé que les équipements de second œuvre des constructions tels que revêtements des sols ou de mur, situés en dessous de la cote de casier, puissent être rendus résistants à l'eau.

#### **2) RESEAUX**

Il est recommandé de réaliser toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes, installations relais ou de connexions aux réseaux d'infrastructures de transports d'énergie ou de chaleur au-dessus de la cote de casier. Il en est de même des centres informatiques, centraux téléphoniques, transformateurs.

Ces équipements et les locaux techniques annexés à une construction pourront être placés en dessous de la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote, avec compensation en volume établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

Il est recommandé de munir les ascenseurs d'un dispositif interdisant en tant que de besoin la desserte des niveaux inondés.

#### **3) STOCKAGE**

Il est recommandé d'arrimer ou de placer dans des enceintes closes les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue et entreposés à l'extérieur en dessous de la cote de casier.

après la crue.

Afin d'être protégés des crues faibles ou moyennes, les sous-sols à usage de stationnement peuvent être réalisés en cuvelage étanche jusqu'à 2,5 m sous la cote de casier, mais au-delà, ils doivent être inondables pour servir de bassin de stockage, de compensation et d'équilibrage des pressions sur la structure des bâtiments. Ils doivent avoir une hauteur sous poutre d'au moins 2,5 m au premier niveau, et de 2,10 m au moins pour les autres niveaux de telle sorte que les véhicules puissent être évacués.

## **2) AMENAGEMENT**

Les ouvrages d'art et d'infrastructure inondables (tunnels, souterrains...) et ceux non inondables, sont autorisés sous réserve que tout remblaiement ou réduction de la capacité de stockage de la crue, situé au-dessous de la cote de casier soit compensé par un volume égal de déblais pris sur la zone d'aménagement compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins. Les ouvrages sans volume (murs anti-bruit, panneaux de signalisation) ne donnent pas lieu à compensation.

## **3) RESEAUX**

Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes tels qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur, installations relais ou de connexions aux réseaux de transports d'énergie ou de chaleur, doivent être réalisés au-dessus de la cote de casier. Il en est de même des centres informatiques, centraux téléphoniques, transformateurs.

Ces équipements et les locaux techniques annexés à une construction peuvent être placés en dessous de la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote, avec compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

Les ascenseurs doivent être munis d'un dispositif interdisant en tant que de besoin la desserte des niveaux inondés.

Les câblages (téléphone, électricité, informatique, etc...) doivent être installés au-dessus de la cote de casier, à l'exclusion de ceux strictement nécessaires au fonctionnement des surfaces de planchers situés en dessous de cette cote. Ces derniers doivent être munis de dispositifs de mise hors service en cas d'inondation, permettant d'éviter toute dégradation des réseaux alimentant les planchers situés au-dessus de la cote de casier.

Les réseaux techniques doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables de l'immeuble. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être muni de clapets anti-retour sous réserve que le profil en long du réseau d'assainissement ne soit pas incompatible avec la mise en place d'un tel dispositif.

## **4) STOCKAGE**

Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés au-dessus de la cote de casier. Sont notamment concernés les substances entrant dans le champ d'application des arrêtés ministériels des 21 février 1990 et du 27 juin 2000 modifiant l'arrêté du 20 avril 1994 relatif à

pour la desserte des bâtiments sont exonérés de compensation.

#### **d) Les installations classées**

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-dessus de la cote de casier ou qu'elles soient localisées dans des volumes étanches avec accès protégé jusqu'à cette cote ou situé au-dessus de cette cote.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings situés en dessous de la cote de casier.

#### **e) Les aménagements**

Les ouvrages d'art et les infrastructures de surface doivent permettre d'assurer une desserte automobile de chaque construction par une voie établie à la cote de casier diminuée de 1 m au plus. Chaque bâtiment doit être desservi jusqu'aux voiries existantes par un accès carrossable établi au-dessus de la cote de casier minorée de 1 m au plus mais les dispositions constructives ne doivent pas rendre étanche la zone inondable en cas de crue de moindre importance.

## **II. REGLES DE CONSTRUCTION APPLICABLES AUX BATIMENTS ET INSTALLATIONS NEUFS DANS LES QUATRE ZONES DU PLAN Y COMPRIS DANS LES ILOTS HORS SUBMERSION**

Ces prescriptions concernent les dispositifs constructifs pour l'édification de nouveaux bâtiments, mais aussi les installations et les extensions ou restructurations lourdes de bâtiments existants faisant l'objet d'une autorisation de construire accordée à compter de la date d'approbation du PPRi. Le dossier de la demande de permis de construire est assorti d'une notice décrivant les mesures retenues.

### **1) CONCEPTION**

Les fondations et les parties de bâtiment et installations construites sous la cote de casier doivent être réalisées avec des matériaux résistants à l'eau.

Les équipements de second œuvre des constructions tels que revêtements des sols ou de murs, situés en dessous de la cote de casier doivent être résistants à l'eau.

Les bâtiments et installations doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, des tassements ou des érosions localisées.

Toute surface de plancher fonctionnel située au-dessous de la cote de casier doit être conçue de façon à faciliter l'évacuation rapide des eaux



45% maximum de la surface des terrains les concernant.

#### **b) Les extensions, changement de destination, et travaux sur l'existant**

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles.

Les changements de destination de surfaces de planchers existants, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,
- ne soit pas l'habitation, à l'exception des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants
- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,
- ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centre d'exploitation des services publics, de poste de contrôle.

Toutefois, les caves et les locaux techniques peuvent être autorisés sous la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote sous réserve de compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

La reconstruction de bâtiments existants, est autorisée sous réserve que la cote de tout plancher fonctionnel ou habitable soit située au-dessus de la cote de casier.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux sont également autorisés, ainsi que les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan.

#### **c) Les remblais**

Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais rendu directement inondable pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, opérations groupées...), les compensations peuvent être effectuées sur l'ensemble de l'entité foncière sous réserve que leur localisation et leur volume ne provoquent pas d'aggravation de la situation en amont et en aval de l'opération. Des compensations peuvent également être autorisées sur le territoire communal en cas d'opérations simultanées maîtrisées par un même aménageur, situées dans la zone inondable, et globalement neutres ou favorables du point de vue de l'écoulement de la crue (dans les deux cas, une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire).

Des remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la sécurité des bâtiments sont autorisés sous réserve de compensation.

implantées au dessus de la cote de casier ou qu'elles soient localisées dans des volumes étanches avec accès protégé jusqu'à cette cote ou situé au-dessus de cette cote. L'extension des installations classées est autorisée dans les conditions définies au 3.2 b ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings situés en dessous de la cote de casier.

## **4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D (ZONE DE MUTATION URBAINE)**

### **4.0. Dispositions Générales**

Dans cette zone, les maîtres d'ouvrage doivent présenter un projet d'ensemble de l'opération même en cas d'opération en plusieurs phases. Ce projet doit comprendre une étude d'impact du projet sur la crue et les mesures adoptées pour limiter l'incidence de la crue sur le projet.

#### **4.1. Sont interdits :**

- Les sous-sols, à usage autre que le stationnement.

#### **4.2. Sont autorisés sous conditions :**

- Tous les types de construction ou d'occupation sont autorisés sous réserve des prescriptions ci-dessous :

##### **a) Les constructions nouvelles**

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier. Cependant,

- Les entrées de bâtiments de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHON et les rampes pour handicapés peuvent être installées jusqu'à la cote du terrain naturel ou de la voirie existante.

- Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs) peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

L'emprise au sol des bâtiments doit être limitée à 35 % maximum de la surface globale des terrains classés en zone de mutation urbaine sur la commune concernée, sans pouvoir dépasser 50 % de tout ou partie des unités foncières de l'opération situées en zone inondable ou du périmètre de chaque phase d'aménagement. En cas d'implantation d'activités industrielles ou artisanales, l'emprise au sol pour ces activités est portée à 45% maximum de la surface des terrains concernés.

- ne soit pas de nature à entraîner une modification significative de l'affectation dominante de la zone et une augmentation sensible de la population

- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,

- ne soit pas à usage d'habitation, à l'exception des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants,

- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,

- ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centre d'exploitation de services publics, de poste de contrôle.

Toutefois, les caves et les locaux techniques peuvent être autorisés sous la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote sous réserve de compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

La reconstruction de bâtiments existants est autorisée sous réserve que la cote de tout plancher fonctionnel ou habitable soit située au-dessus de la cote de casier.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, sont également autorisés ainsi que les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan.

#### **c) Les remblais**

Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais rendu directement inondable pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, opérations groupées, port de Gennevilliers...), les compensations peuvent s'effectuer est localisé sur l'ensemble de l'entité foncière, sous réserve que leur localisation et leur volume ne provoquent pas d'aggravation de la situation en amont et en aval de l'opération. Des compensations peuvent également être autorisées sur le territoire communal, en cas d'opérations simultanées maîtrisées par un même aménageur, situées dans la zone inondable, et globalement neutres ou favorables du point de vue de l'écoulement de la crue. Dans les deux cas, une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire.

Des remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte des bâtiments sont exonérés de compensation.

#### **d) Les installations classées**

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-dessus de la cote de casier ou qu'elles soient localisées dans

Sur toute unité foncière de plus de 2 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureaux est limitée à 40%. Elle est portée à 60% pour toutes les autres constructions. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, ces emprises au sol sont réparties sur l'entité foncière hors surfaces de voirie.

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier. Cependant,

- Les entrées de bâtiments de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHON, et les rampes pour handicapés peuvent être installées jusqu'à la cote de la voirie existante ou du terrain naturel,

- Les surfaces de bureaux, commerces et activités, à usage autre que centres d'intervention et de secours, centres d'exploitation de services publics, centres de contrôle, d'habitation ou d'hébergement collectif de personnes, peuvent aussi s'implanter au-dessus de la cote de la voirie existante sans pouvoir être situés à plus de 2 m au-dessous de la cote de casier, sous réserve que la SHON totale située en dessous de cette cote soit :

- inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> lorsque l'unité foncière est inférieure à 3 000m<sup>2</sup>.

- inférieure ou égale à 10% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. En cas d'opération d'aménagement, cette surface peut être répartie sur l'entité foncière hors surfaces de voirie sans pouvoir dépasser 30% de la surface d'une unité foncière donnée.

Pour les équipements collectifs, ce seuil est porté à 500 m<sup>2</sup> pour des unités foncières inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> (en cas de cumul, les surfaces régulièrement autorisées et à usage autre que d'équipements collectifs sont déduites de la surface potentielle d'équipements collectifs).

- Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs), peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

#### **b) Les extensions et changement de destination et les travaux sur l'existant**

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles. Cependant, des extensions de surfaces de planchers existants sous la cote de casier peuvent être autorisées au-dessous de cette cote, dans la limite de 20% de la SHON totale existante à la date d'approbation du PPRI. Pour les constructions existantes comprises entre 30 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra dans tous les cas atteindre 20 m<sup>2</sup> de SHON. Cette extension ne peut être située au-dessous de la cote du terrain naturel.

Les changements de destination de surfaces de planchers existants, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

casier diminuée de 2,5 m au moins.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, opérations groupées...), les compensations peuvent d'effectuer sur l'ensemble de l'entité foncière sous réserve que leur localisation et leurs volumes ne provoquent pas d'aggravation de la situation en amont et en aval de l'opération. Des compensations peuvent être également autorisées sur le territoire communal en cas d'opérations simultanées maîtrisées par un même aménageur, situées dans la zone inondable, et globalement neutres ou favorables du point de vue de l'écoulement de la crue. Dans les deux cas, une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire.

Des remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte des bâtiments sont exonérés de compensation.

#### **d) Les installations classées**

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-dessus de la cote de casier ou qu'elles soient localisées dans des volumes étanches avec accès protégé jusqu'à cette cote ou situé au-dessus de cette cote. L'extension des installations classées est autorisée dans les conditions définies au 2.2 b ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings situés en dessous de la cote de casier.

#### **e) Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement en sous-sol ou non, sont autorisées dans la zone.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE C (ZONE URBAINE DENSE)**

#### **3.0. Dispositions Générales**

Dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C.

#### **3.1. Sont interdits :**

- Les sous-sols, à usage autre que le stationnement

#### **3.2. Sont autorisés sous conditions :**

- Tous les types de construction ou d'occupation sont autorisés sous réserve des prescriptions ci-dessous :

##### **a) Les constructions nouvelles**

de casier diminuée de 2,5 m au moins.

- Dans les équipements collectifs, des sous-sols à usage autre que le stationnement peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être affectés exclusivement à des équipements sportifs dont les locaux doivent être très peu vulnérables et rendus inondables à partir de la submersion du terrain naturel.

#### **b) Les extensions et changements de destination et travaux sur l'existant**

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles. Cependant, des extensions de surfaces de planchers existants sous la cote de casier peuvent être autorisées au-dessous de cette cote, dans la limite de 30 % de la SHON totale existante à la date d'approbation du PPRI. Pour les constructions existantes comprises entre 30 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra dans tous les cas atteindre 20 m<sup>2</sup>.

Cette extension ne peut être située au-dessous de la cote du terrain naturel.

Les changements de destination de surfaces de planchers existants à la date d'approbation du PPRI, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,
- ne soit pas l'habitation, à l'exception des duplex et des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants,
- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,
- ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centres d'exploitation de services publics, de poste de contrôle.

Toutefois, les caves et les locaux techniques peuvent être autorisés sous la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote et sous réserve de compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

La reconstruction de bâtiments existants est autorisée sous réserve que tout plancher fonctionnel ou habitable soit situé au-dessus de la cote de casier.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux sont également autorisés ainsi que les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan.

#### **c) Les remblais**

Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de

## 2.1. Sont interdits :

- Les sous-sols, à usage autre que le stationnement, sauf dans le cas prévu à l'article 2.2 ci-dessous.

## 2.2. Sont autorisés sous conditions :

Tous les types de construction ou d'occupation sont autorisés sous réserve des prescriptions ci-dessous :

### a) Les constructions nouvelles

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier.

Cependant,

- Les entrées de bâtiments de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHON et les rampes pour les personnes handicapées peuvent être installées jusqu'à la cote du terrain naturel ou de la voirie existante.

- Pour les opérations de logements collectifs en « dents creuses » sur une unité foncière inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>, des duplex peuvent être implantés : un niveau d'habitation collective peut être situé en dessous de la cote de casier si dans le même appartement, un second niveau est créé au-dessus de cette cote.

- Les surfaces de bureaux, commerces et activités, à usage autre que centres d'intervention et de secours, centres d'exploitation de services publics, centres de contrôle, surfaces d'habitation ou d'hébergement collectif de personnes, peuvent aussi être implantés au-dessus de la cote de la voirie existante sans pouvoir être situés à plus de 2 m au-dessous de la cote de casier, sous réserve que la SHON totale située en dessous de cette cote soit :

- inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> lorsque la surface de l'unité foncière est inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.

- inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette surface peut être répartie sur l'entité foncière hors surfaces de voirie sans pouvoir dépasser 30% de la surface d'une unité foncière donnée.

Pour les équipements collectifs ce seuil est porté à 500 m<sup>2</sup> pour des unités foncières inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> (en cas de cumul, les surfaces régulièrement autorisées et à usage autre que d'équipements collectifs sont déduites de la surface potentielle d'équipements collectifs).

- Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs) peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 0,5 m au mètre.

l'énergie ou des télécommunications.

Toutefois, les locaux techniques annexés à une construction peuvent être autorisés sous la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote, sous réserve de compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

La reconstruction à l'identique (SHON équivalente) de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sous réserve que tout plancher fonctionnel ou habitable soit situé au-dessus de la cote de casier.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux sont également admis ainsi que les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan.

#### **c) Les installations classées**

Les installations classées compatibles avec la zone inondable sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-dessus de la cote de casier. L'extension des installations classées est autorisée dans les conditions définies au 1.2 b ci-dessus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings situés sous la cote de casier.

#### **d) Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement en sous-sol ou non sont autorisées dans la limite des besoins strictement nécessaires aux constructions et installations existantes ou autorisées dans la zone.

#### **e) Les mouvements de terre**

Les mouvements de terres d'importance limitée liés à l'aménagement paysager sont autorisés sous réserve de présenter un solde positif en matière de stockage de la crue.

Les mouvements de terres d'importance très limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte des bâtiments (rampes pour handicapés, emmarchements, aires de livraison) sont autorisés et ne donnent pas lieu à compensation.

#### **f) Les clôtures**

Dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées à large maille sur au moins les deux tiers de la hauteur située sous la cote de casier et les murs pleins doivent être munis de barbicanes et être implantés parallèlement à l'écoulement de l'eau.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE B (CENTRE URBAIN)**



de la cote de casier. Ces constructions et leurs extensions sont autorisées dans l'ensemble de la zone A y compris dans la marge de recul

- Les locaux techniques nécessaires à la gestion des réseaux de fluides. Le plancher fonctionnel des constructions doit être situé au-dessus de la cote de casier. Ces constructions et leurs extensions sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A y compris dans la marge de recul.

- Les constructions et installations à usage de sports et celles à usage de loisirs de plein air : les constructions et installations nécessaires à ces activités sont autorisées dans la limite d'une emprise de 20% de la surface de l'unité foncière concernée et sous réserve d'être situées en dehors de la marge de recul. La cote

- de plancher de ces constructions doit être située au-dessus du niveau du terrain naturel, celle des planchers nécessaires à l'habitation de gardiennage doit être située au-dessus de la cote de casier. Dans la marge de recul, sont autorisés les aires de jeux et les aménagements sportifs ou de loisirs de faible importance (structure légère), qui doivent être démontés du 1er octobre au 1er juin de chaque année.

- Les constructions et installations à usage de culture, d'animation, et de commerces liés à la voie d'eau sont également autorisées sous réserve que les planchers fonctionnels soient situés au-dessus de la cote de casier, qu'elles soient transparentes aux crues en dessous de la cote de casier (pilotis), et qu'elles soient situées en dehors de la marge de recul à partir de la crête de berge.

Sur le fleuve, seuls sont admis les péniches, bateaux, pontons, établissements flottants...

#### **b) Les extensions et changements de destination et les travaux sur l'existant**

Les constructions existantes à la date d'approbation du PPRI d'une surface d'au moins 30 m<sup>2</sup> peuvent être étendues au-dessus de la cote de casier dans la limite de 20% de la SHON préexistante. Toutefois, pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>, cette extension pourra atteindre 20m<sup>2</sup> de SHON.

Les changements de destination de surfaces de planchers existants à la date d'approbation du PPRI, précédemment à usage autre que caves ou stationnement, situés au-dessus de la cote de casier sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,
- ne soit pas l'habitation, à l'exception des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants,
- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,
- ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de poste de contrôle, de locaux techniques nécessaires à la distribution de l'énergie ou des télécommunications.

champ d'expansion, conservation de la libre circulation des eaux de surface, maîtrise du ruissellement.

## **UNITE FONCIERE**

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles d'un même tenant faisant l'objet d'une demande d'occupation du sol. Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière est située en zone inondable, on considérera que cette seule partie de l'unité foncière est soumise aux dispositions du présent règlement.

## **TITRE 2 - REGLEMENT**

### **I. REGLES D'URBANISME POUR LES ZONES INONDABLES**

Les cotes des plans figurant dans les demandes d'autorisation d'occupation du sol seront rattachées au nivellement général de la France NGF.

#### **1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A (ZONE A FORTS ALEAS ET ZONE A PRESERVER POUR LA CAPACITE DE STOCKAGE DE LA CRUE QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALEA)**

##### **1.1. Sont interdits :**

- Les remblais
- Les sous-sols, sauf ceux à usage de stationnement
- Les constructions ou occupations du sol sauf celles autorisées à l'article 1.2.

##### **1.2. Sont autorisés sous conditions :**

###### **a) Les constructions nouvelles**

- Les constructions et installations liées à l'usage de la voie d'eau et autres modes de transport pour autant qu'il s'agisse d'une plate-forme multi modale, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique et qu'elles ne soient pas susceptibles de polluer le fleuve (étude technique à fournir et mesures compensatoires à prendre) : Équipements portuaires et activités de stockage et de transformation de marchandises (matériaux de construction, résidus urbains, activités logistiques directement liées à la voie d'eau). Le plancher fonctionnel des constructions doit être situé au-dessus de la cote de ceinture. Ces constructions et leurs extensions sont autorisées

## NIVEAU DU TERRAIN NATUREL (TN)

C'est le niveau de référence avant travaux tel qu'indiqué sur le plan de géomètre joint à la demande d'occupation du sol. Ce niveau de référence sera rattaché au Nivellement Général de la France.

## PRINCIPE DE COMPENSATION DES REMBLAIS ET DES LOCAUX ETANCHES

### a) Volume à compenser

*graphique*

Lorsqu'ils sont autorisés en zone inondable, il convient de compenser la constitution de remblais qui diminue les capacités de stockage de la crue, par la création d'un même volume de déblais. Il en est de même des volumes de locaux étanches susceptibles d'être autorisés dans cette zone.

Le volume à compenser est celui créé entre la cote du terrain naturel et la cote de casier. Toutefois, des remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte des bâtiments sont exonérés de compensation (rampes pour handicapés, emmarchements, aires de livraison).

### b) La compensation

Le volume créé doit être compensé par un volume inondable égal de déblais pris sur la même unité foncière, à une altitude comprise entre la cote du terrain naturel et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, opérations groupées, zone portuaire...), le volume à compenser est localisé sur l'emprise de l'ensemble de l'opération sous réserve que la localisation de ces compensations et leurs volumes ne provoquent pas d'aggravation de la situation en amont et en aval de l'opération (une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire).

Des compensations peuvent être également autorisées à l'échelle communale en cas d'opérations simultanées, maîtrisées par un même aménageur, situées dans la zone inondable, et globalement neutres ou favorables du point de vue de l'écoulement de la crue (une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire).

Afin d'être protégés des crues faibles ou moyennes, les sous-sols à usage de stationnement peuvent être réalisés en cuvelage étanche jusqu'à 2,5 m sous la cote de casier, mais au-delà ils doivent être inondables pour servir de bassin de stockage à la crue, et permettre l'équilibrage des pressions sur la structure du bâtiment. Les volumes de parkings inondables sont acceptés et pris en compte dans la compensation.

Le principe de compensation des remblais et locaux étanches ne préjuge pas d'autres prescriptions sur la réalisation des remblais et des compensations qui pourraient être définies dans les arrêtés d'autorisation au titre de l'environnement. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra mettre en œuvre les mesures compensatoires et/ou correctrices nécessaires afin de garantir les principes suivants : préservation de la surface et du volume du

## **ENTITE FONCIERE**

Ensemble d'unités foncières maîtrisées par un même aménageur au sein d'une même opération d'aménagement.

## **FLUIDES**

Ils regroupent : l'eau potable, les eaux usées, les courants forts (haute, moyenne et basse tension), les courants faibles (sécurité, alarmes, téléphonie, données...), les fluides caloporteurs, les hydrocarbures (liquides ou gazeux), et les produits industriels transportés dans les tuyauteries.

## **INONDATIONS**

Débordements des eaux du fleuve en crue en dehors du lit mineur, susceptibles de causer des dommages importants aux personnes et aux biens.

## **MARGE DE REcul**

Zone de grand écoulement dans laquelle les débits et les vitesses de l'eau peuvent être importants. En fonction des situations, cette zone peut comporter des obstacles naturels ou artificiels comme les constructions existantes ou autorisées avant l'approbation du PPRI. Sa largeur comptée à partir de la crête horizontale de la berge, est en général de 30 m, sauf exceptions motivées par la topographie des lieux et le bâti existant.

## **PLUS HAUTES EAUX CONNUES OU PHEC**

Elles correspondent à la crue de janvier 1910 de la Seine qui est considérée de fréquence centennale et qui est la plus haute connue.

## **PLANCHER FONCTIONNEL**

C'est un plancher où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, artisanat, commerce, service, équipement, ...) à l'exception de l'habitat.

## **PLANCHER HABITABLE**

C'est le plancher où se situe le logement.

## **PLATE-FORME MULTIMODALE**

Il s'agit d'une plate-forme sur laquelle interviennent plusieurs opérateurs de transport qui développent ensemble, pour les activités implantées, le transport combiné (fer, voie d'eau, route).

## **NIVELLEMENT GENERAL DE LA FRANCE (NGF)**

Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69. Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au Nivellement Général de la France (cotes NGF).

1910.

### **CENTRE D'INTERVENTION ET DE SECOURS**

Équipements de nature à porter assistance aux personnes et aux biens en cas d'intervention d'urgence (services incendie, de police, de sécurité, entretien des réseaux techniques, de transport...)

### **CONSTRUCTIONS EN DENTS CREUSES**

Au sens du présent règlement, une « dent creuse » est un terrain non bâti, d'une superficie inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> situé en zone de « centre urbain ». Des duplex peuvent y être autorisés si un niveau d'habitation collective peut être situé en dessous de la cote de casier et si dans le même appartement, un second niveau est créé au-dessus de cette cote.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE SPORT**

Équipements concourant à la pratique d'activités sportives (stade, piscines, tennis, salle de sports...) à l'exception de toute forme d'hébergement.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS DE PLEIN AIR**

Équipements permettant la pratique d'activités en plein air (terrains de jeux, piste de rollers, skate, VTT, ...).

### **COTE DE CASIER**

Il s'agit de la cote atteinte par la crue de fréquence centennale calculée par la méthode dite « des casiers » à partir des données des plus hautes eaux connues.

### **CRETE DE BERGE**

Ligne de crête où la berge devient horizontale

### **CRUE**

Élévation du niveau d'un cours d'eau due à des pluies abondantes ou à la fonte rapide des neiges.

### **EMPRISE AU SOL**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale au sol du bâtiment, hormis les débords (balcons...) et les parkings de stationnement inondables. Toutefois, pour le calcul de l'emprise au sol, ne sont pas pris en compte les bâtiments ou parties de bâtiments construits au-dessus de la cote de casier sur une structure ouverte de type pilotis qui ne porte pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

efficacité de ces mesures.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au POS, conformément à l'article R 126-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement ne préjugent pas de règles d'urbanisme, éventuellement plus restrictives, contenues dans le plan local d'urbanisme de chacune des communes concernées.

Conformément à l'article 40-1 de la loi n°87-565 modifiée, le non respect des dispositions du PPRI est puni des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme. De plus, l'article L 125-6 du code des assurances prévoit qu'en cas de violation des règles administratives en vigueur tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle, la garantie de l'assuré contre les effets de telles catastrophes sur les biens faisant l'objet de contrats ne s'impose plus aux entreprises d'assurance.

### **III - Nature des dispositions**

Les dispositions définies sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des prescriptions et des recommandations destinées à prévenir les dommages.

### **IV - Définitions**

#### **ALEA**

L'aléa est défini comme la « probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel ».

Toutefois, pour les plans de prévention des risques d'inondation, on adopte une définition élargie qui intègre l'intensité des phénomènes (hauteur, durée de submersion, vitesse d'écoulement).

L'aléa de référence correspond à une période de retour choisie pour se prémunir d'un phénomène. En termes d'aménagement, la circulaire du 24 janvier 1994 relative aux implantations en zone inondable précise que l'événement de référence à retenir pour le zonage est « la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière ». Ce choix répond à la double volonté :

- de se référer à des événements qui se sont déjà produits, qui sont donc incontestables et susceptibles de se reproduire à nouveau,
- de privilégier la mise en sécurité de la population en retenant des crues de fréquences exceptionnelles.

Pour ce qui concerne la vallée de la Seine, la crue choisie est la crue de

1010

Il concerne la prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine.

Conformément à l'article 40-1 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 modifiée par l'article 16 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 et conformément au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire couvert par le PPRI a fait l'objet d'une part, d'une analyse du risque à partir des cotes des plus hautes eaux connues ou PHEC issues des données de la Direction Régionale de l'Environnement et du Service de la Navigation de la Seine, et projetées par la méthode dite "des casiers" sur le terrain naturel, et d'autre part, d'une évaluation des enjeux par une analyse morphologique des territoires de chaque commune.

Le zonage réglementaire, résultat du croisement de ces deux familles de critères, délimite quatre zones ainsi définies :

- Une zone rouge dite « zone A » correspondant aux zones à forts aléas et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (berges du fleuve et espaces non bâtis ou très peu bâtis qui constituent des zones d'expansion de crues).
- Une zone bleue dite « zone B » correspondant aux « centres urbains ». Ce sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.
- Une zone orange dite « zone C » correspondant aux « zones urbaines denses ». Il s'agit de secteurs qui ne répondent pas à toutes les caractéristiques des « centres urbains ». Il convient de limiter la densification de ces territoires.
- Une zone violette dite « zone D » correspondant aux « zones de mutations urbaines ». Il s'agit de secteurs dont l'urbanisation est prévue au Schéma Directeur de la Région Ile de France et présente un intérêt stratégique au niveau régional. Ces zones concernent les terrains Renault sur Boulogne et Meudon et les terrains Gaz de France à Gennevilliers et Villeneuve la Garenne.

Conformément à l'article 40 de la loi 87-565 modifiée et au décret n°95-1089 précités, le présent règlement définit les mesures d'interdiction et les prescriptions réglementaires applicables dans chacune de ces zones, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Conformément à l'article 20 de la loi n°95-101 du 2 février 1995, le présent règlement détermine les mesures à prendre pour limiter les dommages aux biens et activités existants, et assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

## II - Effets du PPRI

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage et du Maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Les propriétaires et les occupants des biens vulnérables sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

**Le plan de prévention contre les risques d'inondation (PPRI)** a été approuvé par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 9 janvier 2004

SOMMAIRE du règlement du PPRI

TITRE 1 - PORTEE DU PPRI - DISPOSITIONS GENERALES

I - CHAMP D'APPLICATION

II - EFFETS DU PPRI

III - NATURE DES DISPOSITIONS

IV - DÉFINITIONS

TITRE 2 - REGLEMENT

I. REGLES D'URBANISME POUR LES ZONES INONDABLES

1. Dispositions d'urbanisme applicables en "zone A" (zone à forts aléas et zone à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa)

2. Dispositions d'urbanisme applicables en "zone B" (centre urbain)

3. Dispositions d'urbanisme applicables en "zone C" (zone urbaine dense)

4. Dispositions d'urbanisme applicables en "zone D" (zone de mutation urbaine)

II. REGLES DE CONSTRUCTION APPLICABLES AUX BATIMENTS ET INSTALLATIONS NEUFS (DANS LES QUATRE ZONES Y COMPRIS LES ILOTS HORS SUBMERSION)

III RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES BATIMENTS ET INSTALLATIONS EXISTANTS (DANS LES QUATRE ZONES DU PPRI)

TITRE 3 - RECOMMANDATIONS GENERALES

TITRE 4 - MESURES DE PREVENTION ET DE PROTECTION

## REGLEMENT

### TITRE 1 - PORTEE DU PPRI - DISPOSITIONS GENERALES

#### I - Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux 18 communes suivantes riveraines de la Seine :

Asnières, Bois-Colombes, Boulogne, Clichy, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint Cloud, Sèvres, Suresnes, Villeneuve la Garenne.



## **ANNEXE 5**

### **QUESTIONNAIRE DU SYNDIC**

Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la réponse de la société SECRI GESTION, syndic de l'immeuble au questionnaire.

Levallois, le 2 septembre 2014

Concerne l'immeuble  
SDC VIVALDI B  
92 GENNEVILLIERS

SCP HOCQUARD & ASSOCIES  
128, Bd Saint Germain  
75006 PARIS

3 SEP. 2014

V/réfs : 350128 JM/CF  
Objet : CCF/ILUNGA KAPINGA

Maitre,

Suite à votre demande, nous vous retournons votre questionnaire complété.

Nous vous précisons que ce copropriétaire est à jour dans le paiement de ses charges de copropriété et que cet immeuble a été livré il y a à peine trois ans.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Maître, nos respectueuses salutations.

Catherine BENNOIN  
Adjointe de Direction



PJ : 1

[www.secri.fr](http://www.secri.fr)

Agence Commerciale - 2, place de la République - 92300 Levallois-Perret - Tél : 01 55 90 00 10 - Fax : 01 47 39 42 74  
Siège Social - 19, rue Pasteur - 92300 Levallois-Perret - Tél : 01 55 90 00 10 - Fax : 01 55 90 00 15

SA au capital de 150 000 € • R.C.S. N° 443 55 714 • N. de TVA intracommunautaire : FR59 443 55 714 • N. SIRET : 443 55 714 00019 • APE 6820 A  
Carte Professionnelle N° 05 92 N 101 (3594) • Convention de Garantie Financière SOCAP - 25, Avenue de Suffren - 75015 Paris



QUESTIONNAIRE

**SYNDIC DE L'IMMEUBLE : SECRI GESTION**

**IMMEUBLE EN COPROPRIETE : GENNEVILLIERS 92230 av Lucien Lanternier**

**LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 32 et 55**

**APPARTENANT A : Madame Kapinga ILUNGA  
Monsieur Kalala TSHAMALA  
Madame Yemba ILUNGA**

**VENDEUR : CREDIT FONCIER DE FRANCE**

Avocat poursuivant la vente sur SAISIE-IMMOBILIERE : La SCP d'avocats HOCQUARD et ASSOCIES, 128 boulevard Saint Germain à PARIS 6ème

-----  
Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à la SCP HOCQUARD et ASSOCIES les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

**1°) Quel est le montant total de la créance du syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?**

0 €

Veuillez décomposer ce montant de la façon suivante :

- pour chaque lot, montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965,

	Lot n°32	lot n° 55	lot
pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication, soit - charges - travaux			
pour l'année précédente, soit - charges - travaux			
pour l'année antérieure, soit - charges - travaux			

pouvant faire l'objet du privilège instauré par la loi du 21 juillet 1994.

ET les charges afférentes :

à la 3 <sup>e</sup> année encore antérieure - charges - travaux			
et enfin la 4 <sup>e</sup> année encore antérieure - charges - travaux			

qui viendraient en concours avec les autres créanciers hypothécaires.

2°) A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

NON immeuble neuf réceptionné en 2011

3°) Un organisme financier a-t-il pour ces mêmes biens consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

NON

Dans l'affirmative,

a) Quel est cet organisme ?

b) Quel est le solde à ce jour ?

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

NON

5°) Auprès de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie :

n° de police

120138710 COVEA RISKS

sa durée

montant de l'assurance

6°) Quel est le montant du fond de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

336,82 euros

7°) pour satisfaire aux dispositions du décret n° 96.97 du 7 février 1996, des recherches ont-elles été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

Non concerné

8°) Des recherches ont-elles été faites concernant l'existence de termites, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

Non concerné