

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

DÉBITEUR SAISI :

Syndicat des copropriétaires Jardins de

Donsheim

131 Avenue du Général Leclerc 91190

GIF SUR YVETTE

Me Jean-Xavier FLOQUET

Me

Avocat au Barreau de l'Essonne

Avocat

Adresse des biens vendus :

131 Avenue du Général Leclerc

91190 GIF SUR YVETTE

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

12 décembre 2011

50.000 €

Audience d'orientation :

Audience d'adjudication :

5 février 2012 à 9h30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES - séant ladite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers sis à
GIF-SUR-YVETTE (91190)
171 avenue du Général Leclerc

Dans le bâtiment A, premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, **un appartement avec balcon** comprenant une entrée, un couloir, un séjour donnant accès à un balcon, un bureau, une chambre, une salle de bain, un cabinet de toilettes, une cuisine (lot de copropriété n°5) outre **une cave** portant le numéro 7 située au rez-de-chaussée dans le bâtiment A (lot de copropriété n°89), **un emplacement de parking** portant le numéro 23 (lot de copropriété 187).

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Jardins de Courcelles sise 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-YVETTE représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, administrateur de biens, société par actions simplifiée au capital de 38.493,25 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 702.046.350 ayant son siège social sis 7 rue Mariotte 75017 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

La SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH
Société inter-barreaux Paris-Essonne
Prise en la personne de **Maître Thierry FLOQUET**
Avocat au Barreau de l'Essonne
4 Boulevard de l'Europe - Valéry Giscard d'Estaing
91000 EVRY-COURCOURONNES

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaidant :

Maître Nicolas GUERRIER
Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE
Avocat au Barreau de Paris,
57 rue de Passy - 75016 PARIS
Mail : nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com
TOQUE P 208

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de proximité de PALAISEAU le 3 mars 2020 et signifié le 13 mars 2020 par la SELARL CD JURIS, Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART, devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de proximité de PALAISEAU le 14 décembre 2021 et signifié le 22 décembre 2021 par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART, devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire d'EVRY - COURCOURONNES le 7 septembre 2023 et signifié le 22 septembre 2023 par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART, devenu définitif
- Des résolutions 16, 17 et 18 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mai 2024 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Philippe CAIGNARD sur les lots 5, 89 et 187 lui appartenant dans ladite copropriété.

Le poursuivant, sus-dénoté et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]), de nationalité française, célibataire, agent administratif, demeurant [REDACTED] par exploit de SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 25 septembre 2024

Acte délivré selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile.

PARTIE SAISIE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénoté et domicilié, la somme totale de :

VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS et QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (22.475,89 €)

en vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 3 mars 2020 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU signifié le 13 mars 2020, du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 14 décembre 2021 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU signifié le 22 décembre 2021 et du jugement réputé contradictoire et rendu en dernier ressort le 7 septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES signifié le 22 septembre 2023, devenus définitifs ci-dessus relatés

2^e Réle

selon décompte arrêté au 15 septembre 2024, s'établissant de la façon suivante :

I – En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 3 mars 2020 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU :

1°) Au titre des charges de copropriété, travaux et cotisation fonds travaux ALUR impayées arrêtées au 19 novembre 2019 - appel 1/4 provisions spéciales inclus	7 337,10 €
Intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2018 sur la somme de 4.827,45 € avec capitalisation des intérêts	
0,88 % du 20.11.2018 au 31.12.2018	4,89 €
0,86 % du 01.01.2019 au 30.06.2019	20,59 €
0,87 % du 01.07.2019 au 19.11.2019	16,34 €
0,87 % du 20.11.2019 au 31.12.2019 sur la somme de 4.869,27 €	4,87 €
0,87 % du 01.01.2020 au 14.05.2020	15,63 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	36,70 €
5,84 % du 01.07.2020 au 06.10.2020	76,14 €
Règlement du 6 octobre 2020	-5 002,61 €
Intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2020 sur la somme de 2.509,65 €	
0,87 % du 13.03.2020 au 14.05.2020	3,76 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	18,92 €
5,84 % du 01.07.2020 au 06.10.2020	39,24 €
Solde du règlement du 6 octobre 2020	-1 025,39 €
5,84 % du 07.10.2020 au 31.12.2020 sur la somme de 1.546,18 €	21,22 €
5,79 % du 01.01.2021 au 26.02.2021	13,98 €
Règlement du 26 février 2021	-510,00 €
5,79 % du 27.02.2021 au 04.06.2021 sur la somme de 1.071,38 €	16,66 €
Règlement du 4 juin 2021	-1 088,04 €
2°) Au titre des frais de recouvrement	924,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2020	
0,87 % du 13.03.2020 au 14.05.2020	1,38 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	6,97 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	27,13 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	22,72 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-982,20 €
3°) Au titre des dommages et intérêts	100,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 mars 2020	
0,87 % du 03.03.2020 au 14.05.2020	0,17 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	0,75 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	2,94 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	2,46 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-106,32 €
4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	500,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 mars 2020	
0,87 % du 03.03.2020 au 14.05.2020	0,87 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	3,77 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	14,68 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	12,29 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-29,88 €
5,79 % du 05.06.2021 au 30.06.2021	2,06 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	14,52 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	14,28 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	14,54 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	17,50 €
9,22 % du 01.07.2023 au 26.10.2023	14,90 €
Règlement du 26 octobre 2023	-69,34 €
9,22 % du 27.10.2023 au 31.12.2023	8,34 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	25,04 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	10,43 €
5°) Au titre des dépens	346,40 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	900,40 €

II - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 14 décembre 2021 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU :

1°) Au titre des charges de copropriété impayées pour la période du 1er janvier 2020 au 1er avril 2021	4 680,96 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 mai 2021 avec capitalisation des intérêts	
0,79 % du 07.05.2021 au 30.06.2021	5,57 €
0,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	17,93 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	5,26 €
5,76 % du 24.02.2022 au 06.05.2022	53,19 €
5,76 % du 07.05.2022 au 30.06.2022 sur la somme de 4.762,91 €	41,34 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	138,54 €
7,06 % du 01.01.2023 au 06.05.2023	116,08 €
7,06 % du 07.05.2023 au 30.06.2023 sur la somme de 5.058,87 €	53,82 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	235,13 €
10,07 % du 01.01.2024 au 06.05.2024	176,77 €
10,07 % du 07.05.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 5.524,59 €	83,60 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	115,30 €
2°) Au titre des frais de recouvrement	618,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 mai 2021 avec capitalisation des intérêts	
0,79 % du 07.05.2021 au 30.06.2021	0,74 €
0,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	2,37 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	0,69 €
5,76 % du 24.02.2022 au 06.05.2022	7,02 €
5,76 % du 07.05.2022 au 30.06.2022 sur la somme de 628,82 €	5,46 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	18,29 €
7,06 % du 01.01.2023 au 06.05.2023	15,33 €
7,06 % du 07.05.2023 au 30.06.2023 sur la somme de 667,90 €	7,11 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	31,04 €
10,07 % du 01.01.2024 au 06.05.2024	23,34 €
10,07 % du 07.05.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 729,39 €	11,04 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	15,22 €
3°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2021	
0,76 % du 14.12.2021 au 31.12.2021	0,30 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	0,90 €
5,76 % du 24.02.2022 au 30.06.2022	16,03 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	23,27 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	28,01 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	37,18 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	40,06 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	16,70 €
4°) Au titre des dépens	870,30 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	8 311,89 €

III - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 7 septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY - COURCOURONNES :

1°) Au titre des charges impayées pour la période du 4 mai 2021 au 1er janvier 2023 appel provisionnel et fonds travaux ALUR inclus	9 180,80 €
Intérêts au taux légal à compter du 13 janvier 2023 avec capitalisation des intérêts	
2,06 % du 13.01.2023 au 30.06.2023	87,57 €
4,22 % du 01.07.2023 au 23.11.2023	154,97 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	88,13 €
10,07 % du 24.11.2023 au 12.01.2024	30,31 €
10,07 % du 13.01.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 9.541,78 €	446,30 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	199,14 €
2°) Au titre des dommages et intérêts	900,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	8,12 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	8,64 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	45,07 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	18,78 €
3°) Au titre des frais de recouvrement	328,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	2,96 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	3,15 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	16,42 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	6,85 €
4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	1 200,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	10,82 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	11,52 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	60,09 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	25,04 €
5°) Au titre des dépens	430,92 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	13 263,60 €

Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 16 septembre 2024 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de l'Essonne, 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 l'Essonne le 7 octobre 2024 sous les références Numéro SAGES 9104P01 volume 2024 S n°234.

L'assignation à comparaître a été délivrée à la partie saisie pour exploit de Maître
pour **RONAN LECOITE**, commissaire de justice à Longjumeau, du 06/12/2024,
l'audience d'orientation du 5 février 2025 à 9h30

**DESIGNATION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
dont dépendent
LES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

**Sis à GIF-SUR-YVETTE (91190)
Résidence Les Jardins de Courcelles
171-183 avenue du Général Leclerc**

Cadastré section CA numéro 61 pour une contenance de 1ha 27a et 9ca à la suite d'un procès-verbal de remaniement publié le 2 février 1996 volume 1996 P n°408.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 8 novembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 17 janvier 1978 volume 1808 n°2.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 13 octobre 1978 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 7 décembre 1978 volume 2059 n°7,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 8 mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 19 avril 1989 volume 5165 n°17,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 21 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 21 novembre 1994 volume 1994 P n°4219.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, un **APPARTEMENT** composé d'une entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closets, placards.

Et les 256 / 19.811èmes des parties communes générales.

Lot numéro QUATRE-VINGT-NEUF (89) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une **CAVE** portant le numéro 7 du plan.
Et les 2 / 19.811èmes des parties communes générales.

Lot numéro CENT QUATRE-VINGT-SEPT (187) :

Un **EMPLACEMENT DE PARKING** sous dalle, portant le numéro 23.
Et les 23 / 19.811èmes des parties communes générales.

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Ronan LECOMTE, membre de la SELARL COJUSTICE et Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 5 novembre 2024, le bien est actuellement occupé par le débiteur saisi.

L'appartement comprend une entrée, un couloir, un séjour donnant accès à un balcon privatif, un bureau, une chambre, une salle de bain, un cabinet de toilettes et une cuisine.

La résidence dispose de voies de circulation, d'espaces verts et d'une loge de gardien.

L'emplacement de parking est dépourvu de dispositif privatif de sécurité.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED], de nationalité française, célibataire, agent administratif, demeurant [REDACTED]

Pour les avoir reçus de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED] et de Madame [REDACTED] née le [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]) demeurant ensemble [REDACTED]

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître ABRAHAMSSON FORSANS, Notaire à GIF-SUR-YVETTE, le 30 septembre 1994

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU les 10 novembre 1994 et 19 décembre 1994 sous les références volume 1994 P n°4096 suivi d'une attestation rectificative publiée le 19 décembre 1994 volume 1994 P n°4688.

XXXXXXXXXXXXXXXX

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

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

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 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, 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.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra 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 ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 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 du barreau de l'avocat postulant, 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 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 séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE 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 de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 FORCEE

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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 service de la publicité foncière 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Le séquestre ou 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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

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 :

CINQUANTE MILLE EUROS
(50.000,00 €)

Fait à EVRY-COURCOURONNES, le 19/12/24
Par Maître Thierry-Xavier FLOQUET
Avocat poursuivant

SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH

Société d'Avocats Inter-barreaux

4, boulevard de l'Europe - 91000 EVRY-COURCOURONNES

Tél. 01 60 79 39 45 - Fax 01 60 79 05 71

15° Rôle

DIRE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

A COMPARU, **Maître Thierry-Xavier FLOQUET**, Avocat inscrit au Barreau de l'Essonne et celui du Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Jardins de Courcelles sise 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-YVETTE représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Ronan LECOMTE, Commissaire de Justice Associés, membre de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 5 novembre 2024, ainsi que les rapports annexes :
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- diagnostic de performance énergétique,
- certificat de superficie de la partie privative,
- état des risques.

OBSERVATIONS étant ici faites que :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : des matériels électriques présentant des risques de contacts directs et des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent.

L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Thierry-Xavier FLOQUET, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Thierry-Xavier FLOQUET
Avocat

SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH
Société d'Avocats Inter-barreaux
4 boulevard de l'Europe - 91000 EVRY-COURCOURONNES
Tél. 01 60 79 39 45 - Fax 01 60 79 05 71

16^e Rôle

EXPEDITION



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

sièglement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFILE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
t. 01 61 48 81 32 - cmde@hj-idfsud.com

ordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
AN FR76 30003 01053 000276933004 47
bic adresse swif SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ NOVEMBRE

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES JARDINS DE COURCELLES 91190 GIF SUR YVETTE, représenté par son syndic en exercice, le cabinet EGIM, ayant son siège social au 7 rue Mariotte 75017 PARIS,

représenté pour les présentes par :

- Maître **Thierry-Xavier FLOQUET**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 4 boulevard de l'Europe, Immeuble AZUR, 91000 EVRY-COURCOURONNES,
- Maître **Nicolas GUERRIER**, Avocat au Barreau de PARIS, domicilié 57 rue de Passy 75016 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur [REDACTED] en vertu de jugements rendus par le Tribunal de proximité de PALAISEAU les 3 mars 2020 et 14 décembre 2021, ainsi qu'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES le 7 septembre 2023, précédemment signifiés et aujourd'hui définitifs ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la partie débitrice susnommée et situé résidence LES JARDINS DE COURCELLES, 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-YVETTE, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, **Ronan LECOMTE**, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00022403004 47
bic adresse swift SOGBFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL

de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifié m'être présenté ce jour à 10 h 15 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Nicolas CONORD, serrurier ;
- Rudy LEGROS, témoin ;
- Jannai LAMOLY, témoin ;
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, Cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de type F3 situé dans le bâtiment A, au premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur ;
- une cave portant le n° 7 située dans le bâtiment A, en rez-de-chaussée ;
- un emplacement de parking sous dalle portant le n° 23.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC RESIDENCE LES JARDINS DE COURCELLES, représenté par son syndic en exercice, le cabinet ETUDE ET GESTION IMMOBILIERE « EGIM », domicilié 7 rue Mariotte 75017 PARIS.

La résidence dispose de voies de circulation, d'espaces verts et d'une loge de gardien.



→



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Sièglement HD91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Romain LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
31165 LONGJUMEAU CEDEX
T. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
RIB FR76 30003 01053 00027603004 47
b/c adresse swift SOGEPFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL



Les lieux apparaissent occupés par la partie saisie, laquelle n'a pas déféré à nos précédentes convocations et relances.

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée des lieux et constate que le logement est garni, voire encombré de multiples ouvrages littéraires encombrant les lieux et ne permettant pas des descriptions exhaustives.

Personne n'est présent durant les descriptions.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

diennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFILE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de Justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de Justice salariée
9 Bld de Bretagne
11165 LONGJUMEAU CEDEX
L 01 64 48 81 32 - etude@tj-jdsud.com

rdonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
AN FR76 300913 01 053 00027601004 47
bio adresse swiR SOGEFRIPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL

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

Entrée :

Porte d'accès : châssis bois, équipée d'une poignée à boule et d'un verrou indépendant. L'ensemble est ancien mais reste à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : totalement masqué par les livres.

Murs : papier peint visible usagé et sale.

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



→



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Biennement HD191 huissier de justice
Nicolas BAUFIE
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
t. 01 64 98 81 32 - etude@hj-idfnd.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
AN #R76 30013 01053 00027603004 47
blé adresse swifit SOGJE:FRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL



Couloir :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille et peinture usagée.

Sol : moquette visible tachée et sale.

Murs : papier peint ancien, mais reste en état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier avec douille et ampoule.

Le couloir desservant la chambre comporte un placard mural avec deux portes type KAZED, aménagé à usage de dressing.

Séjour :

Porte d'accès : châssis bois, deux pans, équipée d'un oculius pour chacun des pans, poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage. Une baie vitrée est brisée.

Sol : moquette visible apparaissant usagée, élimée.

Murs : papier peint à l'état d'usage. Un convecteur électrique mural.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte une baie vitrée, châssis bois double vitrage, coulissante desservant le balcon privatif.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Biennement HD91 **Huissier de justice**
Nicolas BARDUPE
Patrick FAUCHERE
Romain LECOMTE
Machilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
31165 LONGJUMEAU CEDEX
L 01 64 48 81 33 - etude@hj-idfaud.com

ordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
AN FR76 300913 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGIFRPP

REFERENCES A RAPELLER:
29577 BT/RL



Balcon :

Sol : carrelage usagé et noirci.

Garde-corps béton et structure métallique, l'ensemble est très usagé.

Bureau :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : moquette visible apparaissant usagée et sale.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, un pan dormant et deux pans ouvrants, inaccessible, apparaissant sécurisée par un volet roulant ;
- une porte d'accès permettant l'accès depuis le couloir.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Département HD91 huissier de justice
Nicolas BADUPE
Patrick FAUCHERE
Romain LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de Justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de Justice salariée
9 Bld de Bretagne
31165 LONGJUMEAU CEDEX
t.01 64 48 84 32 - e.morand@hj-idsud.com

ordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
AN 11876 30003 01653 06077603004 47
bic adresse swifr SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPELLER:
29577 BT/RL



Chambre :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : moquette visible apparaissant souillée et sale.

Murs : papier peint décollé et déchiré. Le papier peint est crasseux au niveau de la tête de lit.

Plafond : peinture usagée.

La pièce comporte une baie vitrée inaccessible, sécurisée par un volet roulant mécanique.

Salle de bain :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : invisible compte tenu de l'encombrement.

Murs : peinture et pans carrelés apparaissant à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- un sèche-serviettes mural ;
- un meuble de salle de bain intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, l'ensemble est souillé et sale ;



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Siennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BUDFLE
Patrick FAUCHERE
Ronen LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bd de Bretagne
31165 LONGJUMEAU CEDEX
L 01 64 48 81 33 - etude@hj-idaud.com

références bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
AN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL

- une baignoire avec tablier carrelé; la vasque est crasseuse, robinetterie type mitigeur et flexible de douche;
- un bloc néon mural.



Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse et sale.

Sol : carrelage souillé.

Murs : pans carrelés puis peinture murale à l'état d'usage. Une bouche d'aération murale.

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

La pièce comporte :

- un lave-mains mural avec robinetterie type mitigeur souillée;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, la vasque est souillée et semble obstruée.

Cuisine :

L'accès à la pièce est totalement obstrué par des piles et colonnes de livres.

Depuis l'entrée, je distingue les éléments suivants:

2429577

Acte : 548846



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Sièglement HD291 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LÉCOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de Justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de Justice salariée
9 Bid de Bretagne
31165 LONGJUMEAU CEDEX
T. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Prévisions bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
AN FR76 30003 01053 0007603004 47
bic adresse swif SOGEBFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

29577 BT/RL

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse.

Sol : carrelage ancien. La partie visible apparaît néanmoins à l'état d'usage.

Murs : papier peint ancien.

Plafond : peinture tachée et cloquée.

La pièce comporte :

- un meuble de cuisine en bois mélaminé, intégrant une double vasque et paillasse ; le plan comporte une plaque de cuisson surplombée par une hotte électrique murale ;
- une baie vitrée semble, deux pans ouvrants, châssis bois ; la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique



Cave n° 7 :

Les caves sont situées en rez-de-chaussée du bâtiment.

Porte d'accès privative : châssis bois.

Le lot privatif est fermé, celui-ci ne sera pas visité.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Guillaume HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFILE
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
11165 LONGJUMEAU CEDEX
t: 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

ordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
AN FR76 30003 01053 0007603004 47
blc adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
29577 BT/RL



Emplacement de parking :

Les emplacements de stationnement sont accessibles par une porte ouvrante coulissante, entrée et sortie.

Les places privatives sont ouvertes et dénuées de système de sécurité.



→

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir refermé les lieux.

Je termine mes opérations à 11 h 15.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Gif-Sur-Yvette (91).

COUT :

Les affections ci-dessous sont estimées au coin de commerce

Emplumons (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Vacations	75,13
Base T.V.A	305,91
T.V.A. 20,00%	61,18
Sémurier	180,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 869,09 €

Soit cinq cent soixante-neuf euros et neuf centimes

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R-24.644; GIF SUR YVETTE
Date du repérage : 05/11/2024
Heure d'arrivée : 10 h 40
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de déception ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Essonne Adresse : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187) Commune : 91190 GIF SUR YVETTE Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : Mr [REDACTED] Adresse : [REDACTED]
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC LES JARDINS DE COURCELLES Adresse : 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF SUR YVETTE	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six) Surface au sol totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/11/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Sous-Sol - Cave (Absence de clef)**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Sans accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	4.66	4.66	
1er étage - Séjour	17.74	17.74	
1er étage - Bureau	7.98	7.98	
1er étage - Cuisine	9.5	9.5	
1er étage - Couloir	7.22	7.22	
1er étage - Chambre	11.75	11.75	
1er étage - Wc	1.48	1.48	
1er étage - Salle de bain	2.13	2.13	

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

Surface loi Carrez totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)
Surface au sol totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)

Fait à GIF SUR YVETTE, le 05/11/2024

Par : Mihoubi Ariles

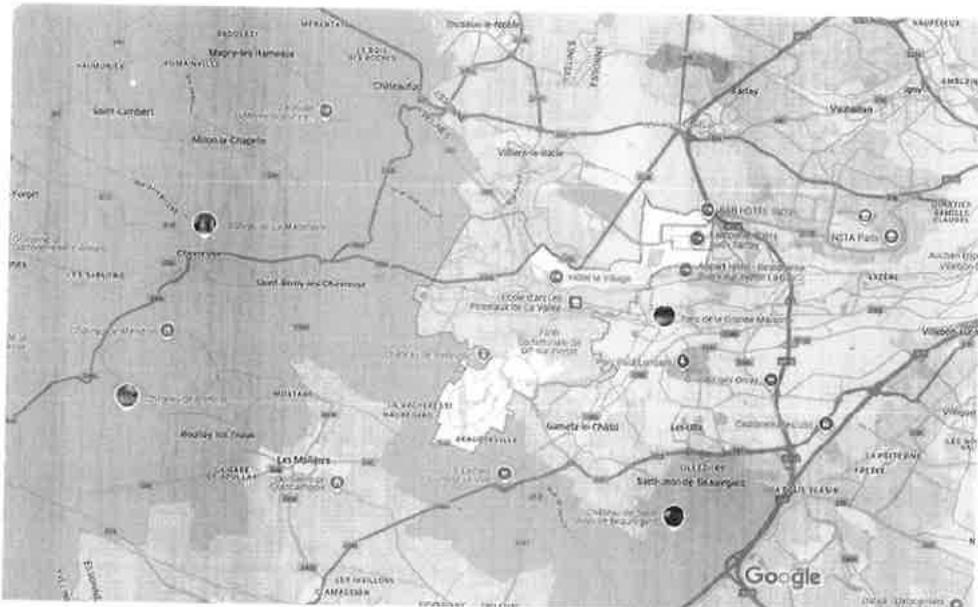


Aucun document n'a été mis en annexe

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

ps

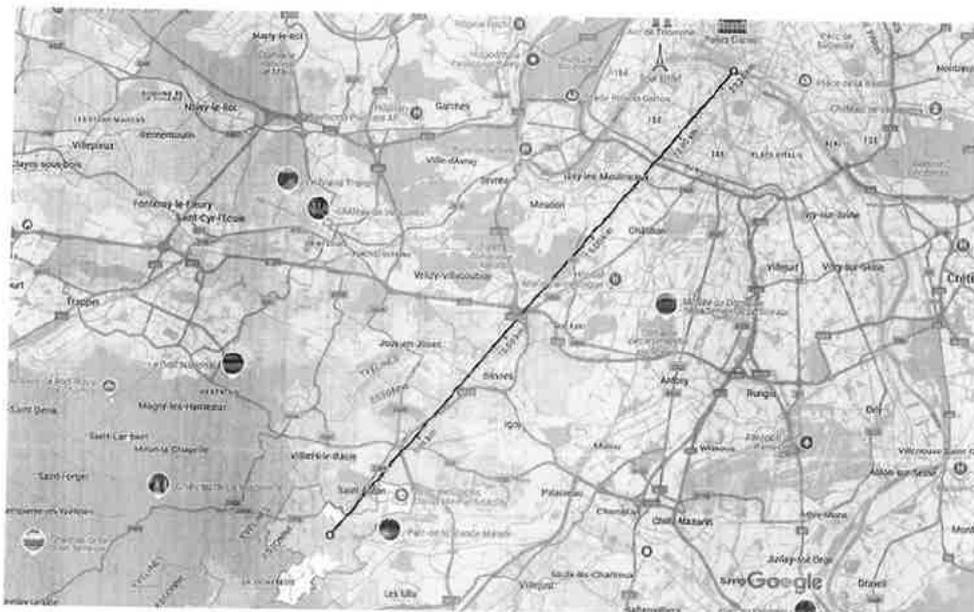
Gif-sur-Yvette



Données cartographiques ©2024 Google

ips

Gif-sur-Yvette



Données cartographiques ©2024 Google

Zone d'étude Gif-sur-Yvette (commune), comparée avec France SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Population	22 352	67 408 052
Densité de population (hab/km ²)	1 826,9	106,5
Superficie (km ²)	11,6	632 702,3
Nombre de ménages	10 117	30 528 367

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

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Variation de population (%)	1,0	0,3
- due au solde naturel (%)	0,3	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	0,7	0,1

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

Logement

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Nombre de logements	11 287	37 165 918
Part des résidences principales (%)	88,9	82,2
Part des rés. secondaires (y.c. log. occasionnels) (%)	3,1	9,7
Part des logements vacants (%)	7,0	8,1

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

Naissances - Décès

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Naissances domiciliées	208	724 777
Décès domiciliés	142	673 046

Source : Insee, État civil - 2022

Emploi - Chômage

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Emploi total au lieu de travail	10 817	27 388 147
dont part des employés salariés (%)	90,4	86,3
Taux d'activité des 16 à 64 ans (%)	70,4	74,7
Taux de chômage des 16 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,2	12,1

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

Revenus

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Nombre de ménages fiscaux	8 514	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	34 730	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

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

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

Etablissements

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	463	2 379 080
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	8,2	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	76,4	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	15,5	18,2

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

Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	12 908	28 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	1,1	12,4
Part de la construction (%)	0,4	8,2
Part du commerce, transport, services (%)	41,3	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	57,2	31,8

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



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR YVETTE [REDACTED]
Date du repérage : 05/11/2024



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire						
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Essonne Adresse : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187) Commune : 91190 GIF SUR YVETTE Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187</p> <p>Périmètre de repérage :</p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... Mr [REDACTED] Adresse : [REDACTED]</p>						
<p>Objet de la mission :</p> <table border="0"><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité</td><td></td></tr></table>		<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique					
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité						



Résumé de l'expertise n° R.24.644.GIF SUR YVETTE.CAIGNARD

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments	
Localisation du ou des bâtiments :	
Adresse : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187)	
Commune : 91190 GIF SUR YVETTE	
Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	
bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187	
Périmètre de repérage : ...	

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL. Aucun site industriel ou activité de service n'est répertorié par BASIAS.
	DPE	324 kWh/m².an 10 E Estimation des coûts annuels : entre 1 560 € et 2 140 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro d'enregistrement DPE (ADEME) : 2491E3901788K
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 62,46 m ² Surface au sol totale : 62,46 m ²



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : R-24-644.GIF SUR YVETTE
Date du repérage : 05/11/2024

Références réglementaires				
Textes réglementaires		Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.		
Immeuble bâti visité				
Adresse		Rue : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187 Code postal, ville : 91190 GIF SUR YVETTE Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61		
Périmètre de repérage :				
Type de logement :		Appartement		
Fonction principale du bâtiment :		Habitat (partie privative d'immeuble)		
Date de construction :		< 1957		
Le propriétaire et le commanditaire				
Le(s) propriétaire(s) :		Nom et prénom : ... M ^r Adresse :		
Le commanditaire		Nom et prénom : ... SDC LES JARDINS DE COURCELLES Adresse : 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF SUR YVETTE		
Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisent la diffusion du rapport	Mihoubi Ariles	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 25/10/2021 Échéance : 24/10/2028 N° de certification : 12181027
Raison sociale de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo (Numéro SIRET : 535 308 035 00026) Adresse : 10 Allée des Champs Elysées, 91000 EVRY Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025				
Le rapport de repérage				
Date d'émission du rapport de repérage : 05/11/2024, remis au propriétaire le 05/11/2024				
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses				
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 20 pages, la conclusion est située en page 2.				

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. - Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. Le présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Sous-Sol - Cave	Trottoir	Absence de ciel

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
 Adresse :
 Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»
 Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à contrôler
Placage, Cabrioitage, Faux plafonds	Placages
	Cabrioitage
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à contrôler
1. Plancher et sols	
Mosaïques "in situ" et Poutres (poutres bois et autres)	Faïence grès
	Pavement durs (plaques de mosaïques)
	Revêtement dur (mosaïque-ciment)
	Estroings de poteaux (ciment)
	Estroings de poteaux (ciment-amiante)
	Estroings de poteaux (matériau synthétique)
	Estroings de poteaux (ciment/plâtre)
2. Plafonds	
Cloisons (gypse et plâtre/bois), Gâbles et Coffres voutés	Enduits peints
	Faux-plafonds
3. Plomberie	
Plombes, Fustes et Chapeaux, Gâbles et Coffres Horizontaux	Enduits peints
	Faux-plafonds
Façades	Dalles de sol
4. Climats, ventilation et équipements annexes	
Coudoirs de froids (air, eau, autres froids)	Coudoirs
	Enveloppes de cablofilage
Clapets / volets coupe-fer	Clapet coupe-fer
	Volet coupe-fer
Parties coupe-fer	Bobinage
	Joint (tresse)
Vale-courants	Joint (tresse)
	Coudoirs
5. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Arrière (composée)
	Arrière (fibre-ciment)
	Accessoires de couverture (composés)
	Accessoires de couverture (fibre-ciment)
	Bouteaux bitumeux
Bâtiages et façades légers	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Arrière (composée)
	Arrière (fibre-ciment)
	Faux-plafonds (composés)
Cochéaesthésie et façade	Faux-plafonds (fibre-ciment)
	Cochéaesthésie (fibre-ciment)
	Cochéaesthésie (fibre-ciment)
	Cochéaesthésie (fibre-ciment)

Constat de repérage Amiante n° R.24.644.GIF SUR YVETTE. 

avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Tout	-	-

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**1er étage - Entrée,
1er étage - Séjour,
1er étage - Bureau,
1er étage - Cuisine,**

**1er étage - Couloir,
1er étage - Chambre,
1er étage - Wc,
1er étage - Salle de bain**

Localisation	Description
1er étage - Entrée	Tol : Moquette collée Mur : Plâtre et Tapiserie Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Séjour	Tol : Moquette collée Mur : Plâtre et Tapiserie Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois
1er étage - Bureau	Tol : Moquette collée Mur : Plâtre et Tapiserie Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois
1er étage - Couloir	Tol : Moquette collée Mur : Plâtre et Tapiserie Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Chambre	Tol : Moquette collée Mur : Plâtre et Tapiserie Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois Porte : Bois
1er étage - Wc	Tol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain	Tol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Cuisine	Tol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois

4. - Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mis en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble à inspecter en toute sécurité	-

Observations :

Présence de traces d'humidité et de moisissures sur certaines parois du logement

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 05/11/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 05/11/2024

Constat de repérage Amiante n° R.24.644.GIF SUR YVETTE, [REDACTED] 

Heure d'arrivée : 10 h 40
 Durée du repérage : 02 h 35
 Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé et en consultation sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5 - Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et prescriptions*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

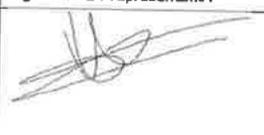
6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **GIF SUR YVETTE**, le **05/11/2024**

Par : **Mihoubi Ariles**

Signature du représentant :



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° R.24.644.GIF SUR YVETTE.CAIGNARD****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes**

- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.
Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A
Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B
Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou	Risque de dégradation ou	Risque de dégradation ou

d'extension de dégradation	d'extension à terme de la dégradation	d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probables ou avérés ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Ella ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'amiants nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 Juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport constituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 6211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-29 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-26, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

1) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25,

à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents



Logement très encombré



Logement très encombré



Logement très encombré



Logement très encombré



Logement très encombré



Logement très encombré



Logement très encombré



Certificat attribué à

Ariès MIHOUBI

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de personnel de Ariès MIHOUBI ont été vérifiées conformément aux critères de certification de compétence. Il s'agit d'un certificat de compétence en matière de repérage des amiantes en vertu de l'article R.211-5 du Code de Construction et de l'habitation et relatif aux activités de repérage des amiantes dans les bâtiments de l'Agence de l'énergie et de l'équipement de l'habitat (AEEH).

DOMAINE TECHNIQUE	Références des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat
DRE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	16/12/2026
Formes relatives	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	24/10/2026
Pbmb sans mention (CREP)	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	24/10/2026
Dre	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	16/12/2026
Électricité	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	24/10/2026
DRE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	16/12/2026
Amiante sans mention	Arrêté du 20 juillet 2019 relatif aux critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique, de suivi énergétique de l'émission et de mesure et d'opérationnalité relatives aux opérations de construction	20/07/2015	24/10/2026

Date : 02/10/2024
 Numéro de certificat : 24011927

(Signature)
 Bureau DUPREU - Paris

* Toute déviation de l'état des lieux constatée lors de la visite doit être mentionnée dans le rapport de diagnostic. Le diagnostic de repérage des amiantes est un acte réglementé par l'article R.211-5 du Code de Construction et de l'habitation et relatif aux activités de repérage des amiantes dans les bâtiments de l'Agence de l'énergie et de l'équipement de l'habitat (AEEH).



Constat de repérage Amiante n° R.24.644.GIF SUR YVETTE.



Votre Assurance
→ AXA PROTECTADOC



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT
E BELMELIANI CHAHRAZED
42 49 ALLÉE DES CHAMPS ELYSÉES
91080 EVRY COURCOURONNES
Tél : 01 69 79 26 26
Etablissement : AGENCE BELMELIANI/AXA-FR
Particulier : 091 006544

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLÉE DES CHAMPS ELYSÉES
91080 EVRY COURCOURONNES FR

Vos références :
Contrat n° 11052642404
Client n° 403382254

AXA France IARD, attesté que

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLÉE DES CHAMPS ELYSÉES
91080 EVRY COURCOURONNES

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11052642404 ayant pris effet le 01/01/2023 garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS RELEVANT DU DDT
LOI CARREZ, LOI BOUTIN, ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF

La présente attestation ne peut engager l'Assureur et/ou les limites et conditions du contrat auquel elle se réfère

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation, en cours d'adhésion à l'assurance ainsi que prévues par le LIBRE DES ASSURÉS du contrat

Fait à EVRY COURCOURONNES le 5 janvier
2024

Pour la société :

AXA France IARD SA
SARL au régime des petits de 211 79 02 01 06
Etablissement : 112, Boulevard de France - 91227 Evry Courcouronnes Cedex - 91227 021 860
Etablissement : 112, Boulevard de France - 91227 Evry Courcouronnes Cedex - 91227 021 860
C'est un acte de la responsabilité de l'Etat. L'Etat s'engage à payer les prestations prévues par l'Assurance

V1

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages matériels, matériels et immatériels consécutifs confondus. <i>(Autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci après)</i>	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	200 000 € par année d'assurance
• Dommages aux biens confiés (selon extension des conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Art de 2.1 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité dérivée	100.000 € par année d'assurance

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 211 725 000 €
 Siège social : 218, Terrasse de France - 92727 Nanterre Cedex 72203 2641 CS Nanterre
 Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (N° 322 032 800)
 Copropriétaire des zones d'activités de FOS : art. 3 de l'AVL de l'Etat en application de l'art. 1006 du Code de Commerce

2/1



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR YVETTE (██████████)
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017).
Date du repérage : 05/11/2024
Heure d'arrivée : 10 h 40
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : Appartement
Adresse : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187)
Commune : 91190 GIF SUR YVETTE
Département : Essonne
Référence cadastrale : Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61, identifiant fiscal : N/A
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187
Périmètre de repérage :
Année de construction : < 1997
Année de l'installation : < 1997
Distributeur d'électricité : enedis
Parties du bien non visitées : Sous-Sol - Cave (Absence de clef)

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : SDC LES JARDINS DE COURCELLES
Adresse : 171 avenue du Général Leclerc
91190 GIF SUR YVETTE
Téléphone et adresse internet : Non communiqués
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances

Nom et prénom : Mr ██████████
Adresse : ██████████

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : Miheub Arles
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo
Adresse : 10 Allée des Champs Elysées
91000 EVRY
Numéro SIRET : 535 308 035 00026
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA
Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France le 25/10/2021 jusqu'au 24/10/2028. (Certification de compétence 12181027)

D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visibles, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- > les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- > les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- > inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

E. - Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

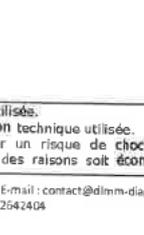
E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mise en œuvre	Photos
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension			
B8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage (douille métallique) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisés.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit

Etat de l'Installation Interieure d'Electricite n° R.24.644.GIF SUR
YVETTE. [REDACTED]



administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur. Remarques : Présence de socles de prises non équipés d'obturateur ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les socles de prises non équipés d'obturateur par des socles de prises à obturateur
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. - Constatations diverses

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
Néant	-	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Sous-Sol - Cave (Absence de clef)

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)**

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **05/11/2024**

Etat rédigé à **GIF SUR YVETTE**, le **05/11/2024**

Par : **Mhoubi Arlias**

Signature du représentant :

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'intemprer, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence ou son mauvais fonctionnement, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Photos

	<p>Photo n° PhEle001 B11 a3 II n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité Inf. ou égal à 30 mA.</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 e L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension</p>
	<p>Photo PhEle003 Libellé du point de contrôle : B3.3.6 a1 Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés</p>

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2491E3901788K**
 Etablie le : 05/11/2024
 Valable jusqu'au : 04/11/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances en réduisant vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecoblogique.com/fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

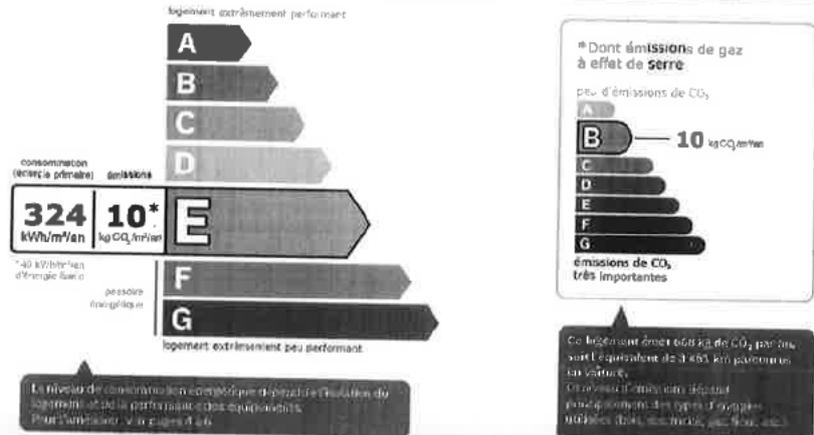


Adresse : **171 avenue du Général Leclerc**
91190 GIF SUR YVETTE
 bât A 1er étage, N° de lot: Appt: 5; Cave: 89; Pk: 187

Type de bien : Appartement
 Année de construction : 1948 - 1974
 Surface de référence : **62.46 m²**

Propriétaire : Mr [REDACTÉ]
 Adresse : **171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF SUR YVETTE**

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 unités (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, aéraulique) voir p.3 pour voir les détails par poste.



Comment réduire ma facture d'énergie ?

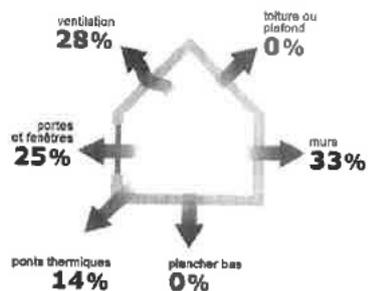
Informations diagnostiqueur
DIMM Diagnostic Immo
 10 Allée des Champs Elysées
 91000 EVRY
 tel : 01.64.93.65.53

Diagnostiqueur : Mihoubi Ariles
 Email : contact@dim-dia.fr
 N° de certification : 12181027
 Organisme de certification : BUREAU VERITAS
 CERTIFICATION France



À l'attention des propriétaires de biens en copropriété ou indivis : Ce diagnostic est établi en fonction des données déclarées. Il ne constitue pas une garantie de performance énergétique. Les données sont fournies pour être utilisées de manière indicative. Le diagnostic est établi en fonction des données déclarées. Les données sont fournies pour être utilisées de manière indicative. Le diagnostic est établi en fonction des données déclarées. Les données sont fournies pour être utilisées de manière indicative.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- chauffage au bois
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires thermiques
- réseau de chaleur ou de froid vertueux

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Électrique 15 682 (6 805 € f.)	entre 1 210 € et 1 690 €	78 %
eau chaude	Électrique 4 323 (2 860 € f.)	entre 330 € et 460 €	21 %
refroidissement			0 %
éclairage	Électrique 272 (118 € f.)	entre 20 € et 30 €	1 %
auxiliaires			0 %
énergie totale pour les usages recensés :	20 247 kWh (8 805 kWh € f.)	entre 1 560 € et 2 140 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 105ℓ par jour.

* Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électrodomestiques...) ne sont pas comptabilisées.

Les factures réelles dépendent de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

€ f. → énergie fiscale
Prix moyens des énergies livrées sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnement compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture soit -384€ par an

Astuces

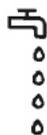
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -115€ par an

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur l'extérieur	Insuffisante
	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé	
	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes bois, double vitrage	Insuffisante
	Fenêtres battantes bois, double vitrage	
	Porte(s) bois opaque pleine	

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégories ou inconnue), contenance ballon 150 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Nettoyer régulièrement les bouches.
	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① - ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 9600 à 14300€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 7000 à 10500€

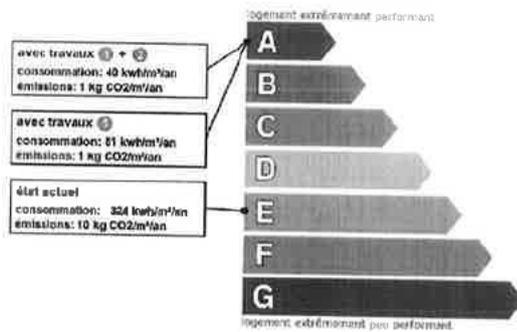
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42

Commentaires :

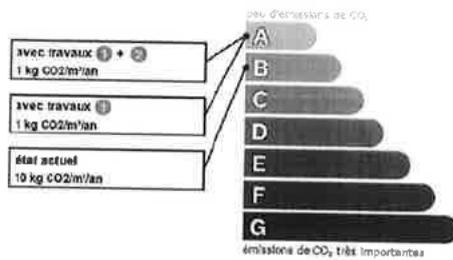
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos critères de travaux et d'isolations :

<https://france-renov.com/fr/espaces-conseil/>
ou 0808 800 700 (appel et appel gratuit)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.com/fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
2019
2020
2021



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique. À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEI Diagnostics v4 (Noteur TribuEnergie: 1.4.25.1) Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : R.24.644.GIF SUR YVETTE.CAIGNARD Néant
Date de visite du bien : 05/11/2024
Invariant fiscal du logement : N/A
Référence du numéro cadastral : Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : JCI-DPE 2021
Niveau d'immatriculation de la copropriété : N/A
II_dpe_zone_prop_install_commune_start
Propriétés des installations copropriétés :
II_prop_install_commune
II_dpe_zone_prop_install_commune_stop

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont 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 et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3Cl (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont 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 et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3Cl (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	91 Essonne
Altitude	📏 Donnée au lieu	70 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	📅 Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	📏 Observé / mesuré	62,46 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📏 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	📏 Surface du mur	6,96 m²
	📍 Type de local adjacent	l'extérieur
	📍 Matériau mur	Mur en béton banché
	📏 Épaisseur mur	≤ 20 cm

	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/renovation	✗	Valeur par défaut	1948 - 1974
Mur 2 Nord	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	10 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
Mur 3 Sud	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	5 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	⊖	Observé / mesuré	20 m²
	Etat isolation des parois Alu	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊖	Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
Mur 4 Sud	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	15 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
Mur 5 Ouest	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	3,1 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	⊖	Observé / mesuré	20 m²
	Etat isolation des parois Alu	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊖	Observé / mesuré	0 m²
Mur 6 Ouest	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	25 m²
Mur 7 Est	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	17,38 m²
Plancher	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
Plafond	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/renovation	✗	Valeur par défaut	1948 - 1974
	Surface de plancher bas	⊖	Observé / mesuré	62,46 m²
Plafond	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	⊖	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Est	Surface de balem	⊖	Observé / mesuré	62,46 m²
	Placement	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Orientation des bales	⊖	Observé / mesuré	Dalle béton
Fenêtre 1 Est	Surface de balem	⊖	Observé / mesuré	non
	Placement	⊖	Observé / mesuré	3,04 m²
Fenêtre 1 Est	Orientation des bales	⊖	Observé / mesuré	Mur 7 Est
		⊖	Observé / mesuré	Est

	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Bols
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	Ⓟ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Ⓟ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Ⓟ Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Est	Surface de baies	Ⓟ Observé / mesuré	1.99 m²
	Placement	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 7 Est
	Orienteation des baies	Ⓟ Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Bols
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	Ⓟ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Ⓟ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Ⓟ Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Fenêtre 3 Nord	Surface de baies	Ⓟ Observé / mesuré	3.04 m²
	Placement	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orienteation des baies	Ⓟ Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Bols
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	Ⓟ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Ⓟ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Ⓟ Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte-fenêtre Est	Surface de baies	Ⓟ Observé / mesuré	7.59 m²
	Placement	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 7 Est
	Orienteation des baies	Ⓟ Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Bols
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	6 mm

	Présence couche peu émissive	Ⓟ	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Ⓟ	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volet	Ⓟ	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masque proches	Ⓟ	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masque lointain	Ⓟ	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	Ⓟ	Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 5 Ouest
	Type de local adjacent	Ⓟ	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	Ⓟ	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	Ⓟ	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	Ⓟ	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 7 Est / Porte-fenêtre Est
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue
Pont Thermique 1	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	11,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 7 Est / Fenêtre 1 Est
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	7,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 3	Position menuiseries	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
	Type de pont thermique	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 7 Est / Fenêtre 2 Est
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	5,9 m
Pont Thermique 4	Largeur du dormant menuiserie Lp	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
	Type de pont thermique	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre 3 Nord
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue
Pont Thermique 5	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	7,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Ⓟ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Ⓟ	Observé / mesuré	au ou intérieur
Pont Thermique 6	Type PT	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue / non isolé
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	4 m
Pont Thermique 7	Type PT	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue / non isolé
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	4 m
Pont Thermique 8	Type PT	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 7 Est / Plafond
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue / non isolé
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	12 m
Pont Thermique 9	Type PT	Ⓟ	Observé / mesuré	Mur 7 Est / Plancher
	Type isolation	Ⓟ	Observé / mesuré	Inconnue / non isolé
	Longueur du PT	Ⓟ	Observé / mesuré	12 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré
	Façades exposées	Observé / mesuré
	Logement traversant	Observé / mesuré
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré
	Type générateur	Observé / mesuré
	Année installation générateur	Valeur par défaut
	Énergie utilisée	Observé / mesuré
	Type émetteur	Observé / mesuré
	Type de chauffage	Observé / mesuré
	Équipement intermittence	Observé / mesuré
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré
	Type générateur	Observé / mesuré
	Année installation générateur	Valeur par défaut
	Énergie utilisée	Observé / mesuré
	Chaudière murale	Observé / mesuré
	Type de distribution	Observé / mesuré
	Type de production	Observé / mesuré
Volume de stockage	Observé / mesuré	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Présence de traces d'humidité et de moisissures sur certaines parois du logement

Informations société : DIMM Diagnostic Immo 10 Allée des Champs Elyées 91000 EVRY

Tél. : 01.64.93.65.53 - N°SIREN : 535 308 035 00026 - Compagnie d'assurance : AXA n° 11052642404

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr>).

N°ADEME
2491E3901788K





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR YVETTE / [REDACTED]
Date du repérage : 05/11/2024
Heure d'arrivée : 10 h 40
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Essonne Adresse : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187) Commune : 91190 GIF SUR YVETTE Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : . Mr [REDACTED] Adresse : 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF SUR YVETTE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC LES JARDINS DE COURCELLES Adresse : 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF SUR YVETTE	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 62,46 m ² (soixante-deux mètres carrés quarante-six) Surface au sol totale : 62,46 m ² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/11/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
Liste des pièces non visitées : **Sous-Sol - Cave (Absence de clef)**
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Sane accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	4.66	4.66	
1er étage - Séjour	17.74	17.74	
1er étage - Bureau	7.98	7.98	
1er étage - Cuisine	9.5	9.5	
1er étage - Couloir	7.22	7.22	
1er étage - Chambre	11.75	11.75	
1er étage - Wc	1.48	1.48	
1er étage - Salle de bain	2.13	2.13	

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

Surface loi Carrez totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)
Surface au sol totale : 62,46 m² (soixante-deux mètres carrés quarante-six)

Fait à **GIF SUR YVETTE**, le **05/11/2024**

Per : **Mihoubi Ariles**



Aucun document n'a été mis en annexe

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



Etat des risques

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols
Résumé de l'expertise n° R.24.644.GIF SUR YVETTE, [REDACTED]

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR YVETTE, [REDACTED]
Date de la recherche : 05/11/2024
Date de fin de validité : 04/05/2025



Désignation du ou des bâtiments	
Adresse :	171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187)
Commune :	91190 GIF SUR YVETTE
Section cadastrale :	CA Parcelle(s) n° 61,
Coordonnées GPS :	

Exposition aux risques				
Exposition aux risques	A la commune		A l'immeuble	
	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Inondation	PPRn	Aprouvé	Oui	
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)		Informalif	Oui	
Risque sismique niveau 1 : Très faible			Oui	
Commune à potentiel radon de niveau 3			Non	



Etat des risques

En application des articles L.125-6 à L.125-12 de la Loi n° 502 du 17 mai 2004 relative à l'égalité territoriale et de l'article L.121-205 du Code de l'Urbanisme
Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 338 du 19/1/2020

Adresse de l'immeuble : 171 avenue du Général Ledez (App't 15) Coré : 85100 (85)
Canton : CA : 81

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)
L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRN :
prescrit anticipé approuvé oui non
date : _____

Si tous les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondation Crue torrentielle Mouvement de terrain Avalanches
Sécheresse Cyclone Remontée de nappes Feux de forêt
Sisme Volcan Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement ou du des PPR naturels
si oui, les travaux prescrits par le règlement ou du des PPR naturels ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)
L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRM :
prescrit anticipé approuvé oui non
date : _____

Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :
Mouvements de terrain Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement ou du des PPR miniers
si oui, les travaux prescrits par le règlement ou du des PPR miniers ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé : oui non
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'étude de l'immeuble sont liés à :
Effondrement Effet framage Effet de suspension Projection Niveaux industriels

L'immeuble est situé dans la périmètre d'exception aux risques d'un PPRT approuvé : oui non
L'immeuble est situé en secteur d'implantation ou de démantèlement : oui non
L'immeuble est situé en zone de production : oui non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés : oui non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risque ou sur le risque auquel est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et conséquences, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location : oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :
zone 1 très forte zone 2 forte zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 faible

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 2 : oui non

Information relative à la pollution de sols
La transaction est soumise à l'obligation d'information sur les sols (IS) :
* sans diagnostic (en l'absence d'obligation par le règlement de l'Etat ou le département) : N.C. oui non

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)
L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2021-698 du 31 juillet 2021
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme : N.C. oui non
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :
A l'horizon de 30 ans entre 30 et 100 ans
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?
oui non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état (article 2) :
oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*
L'immeuble a-t-il souffert ou été endommagé d'une inondation à la suite d'une catastrophe N/M/T ?
* catastrophe naturelle, minérale ou technologique
oui non

Documents à fournir obligatoirement

Vendeur - acquéreur
Vendeur : Mr CAGNIARD Philippe Jean François
Acquéreur : _____
Date : 05/11/2024 Fin de validité : 04/05/2025

Cet état, à remplir par le vendeur qui le délivre, est destiné à être annexé au dossier de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite au potentiel acquéreur par le vendeur, à daté de validité du document, et être actualisé, si nécessaire, lors du rétablissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Annexes - Commune - Cartographie



Préfecture : Essonne

Adresse de l'immeuble : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187) 91190 GIF SUR YVETTE

Liste des sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publicités	O	OUI	NON
Néant						

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le : 05/11/2024

Signature :

Vendeur : Mr [REDACTED]

Annexes – Commune - Cartographie



Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N°328 du 10 novembre 2020
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols
sur la commune de GIF-SUR-YVETTE (Essonne)

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-6 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.560-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 24 août 2020 portant nomination de Monsieur Erik JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral PREJ/DCSPD/SIDPC n°195 en date du 20 novembre 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Gif-sur-Yvette ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2019-PREF/DCPPAT/BU/RE/103 du 03 juin 2019 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de Gif-sur-Yvette ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020-PREF-DCPRAT-ICA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2020-DDT-SG-SAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU l'arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 304 du 02 novembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

Annexes – Commune - Cartographie



CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Gif-sur-Yvette et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

ARRÊTE

Article 1

La commune de Gif-sur-Yvette est :

- exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de l'Yvette ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols (SIS) suivants :
- n° 9151502556 relatif au site du Garage de l'Yvette ;
- n° 9151508340 relatif au site de la Société Nouvelle du Radium (SNR) ;
- n° 9151500105 relatif au site de la Société A Box Magid (Federal Magid).

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

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

- le plan de prévention des risques d'inondation de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006 par arrêté inter-préfectoral n°2006-PRPF/DRC/LJ568,
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 03 juin 2019 par arrêté préfectoral n° 2019-PRPF/DCEPAT/BUPIE/100.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utiles à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer ;
- un document graphique délimitant les zones exposées au risque d'inondation.

Article 4

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Gif-sur-Yvette et de la préfecture de l'Essonne.

Annexes – Commune - Cartographie



Article 5

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-6 à L.125-7 du code de l'environnement.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Gif-sur-Yvette et à la présidente de la chambre départementale des notaires.

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

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État en l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Trilogiques-naturels-et-technologiques/Trilogiques-immobilières-et-installations-classes/information-Acquéreurs-locataires>.

Article 7

Les Secteurs d'information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet : <http://www.geodisques.gouv.fr>

Article 8

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral PREF/DCSIPC/SIDPC n°195 en date du 20 novembre 2005.

Article 9

Le préfet de l'Essonne, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau, le directeur départemental des territoires et le maire de Gif-sur-Yvette sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet, par délégation,

Pour le directeur départemental des territoires
et par subdélégation

L'Adjointe au Responsable
du Service Environnement

Valérie BRILAUD-GORA

Annexes - Commune - Cartographie



Prefecture de departement

Code postal 91190 Commune de GIF SUR YVETTE Code INSEE 91272

Fiche communale d'information risques et pollutions

alés naturels, alés technologiques, alés, alés, alés et alés

Annexe à l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N°328 du 19/11/2020 mis à jour le 16/11/2020

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

<p>■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N prescrit anticipé</p> <p>1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations X autres</p> <p>> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux</p>	<p>approuvé X</p> <p>date 26/02/06</p> <p>1 oui X non</p> <p>2 oui X non</p>
<p>■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N prescrit anticipé</p> <p>1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations autres</p> <p>> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux</p>	<p>approuvé</p> <p>date / /</p> <p>1 oui non X</p> <p>2 oui non</p>

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

<p>> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M prescrit anticipé</p> <p>2 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement de terrain autres</p> <p>> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux</p>	<p>approuvé</p> <p>date / /</p> <p>2 oui non X</p> <p>3 oui non</p>
--	---

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

<p>■ La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit</p> <p>2 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique effet thermique effet de surpression</p> <p>> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé</p> <p>> La zone comprend un ou plusieurs secteurs d'exposition ou de délaissement</p> <p>> La zone comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements</p>	<p>1 oui non X</p> <p>2 oui non</p> <p>3 oui non</p> <p>4 oui non</p>
--	---

1 Si la fiche concerne un règlement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Annexes – Commune - Cartographie



Code postal 91190 Commune de GIF SUR YVETTE Code INSEE 91272

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

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

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui	non
	X

Informations relatives à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui	non
X	

Arrêtés portant sur l'état de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	nombre
	18
de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique	nombre
	0

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la réalisation de l'état de catastrophe

Extraits de documents ou de données permettant la détermination des zones exposées au regard des risques inondation en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4



Cartographies relatives à l'état de catastrophe

Extraits cartographiques permettant la localisation des communes au regard des risques exposés en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

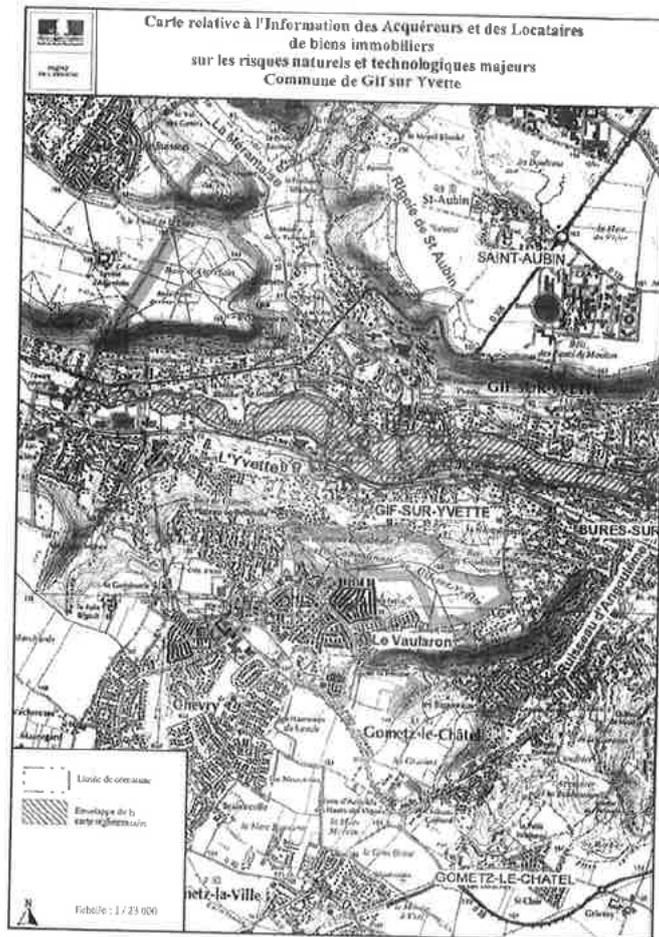


PPRI de Yvette approuvé le 20/09/2006

date 19/1/2020 le préfet de département

* Les pièces jointes sont consultables sur le site internet de la préfecture de département www.gif-sur-yvette.gouv.fr

Annexes - Commune - Cartographie



2020-AP-DDT-SE_328+IAL-Gif+sur+Yvette_6



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

Établi le 5 novembre 2024

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

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

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

Ce document est un état des risques préventif mis à disposition par l'Etat depuis [www.etalatdesrisques.gouv.fr](#). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-36 du code de l'environnement.

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

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

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

PARCELLE(S)

91190 GIF-SUR-YVETTE

Code parcelle :
000-CA-61



Parcelle(s) : 000-CA-61, 91190 GIF-SUR-YVETTE
1 / 9 pages

ERRIAL_Parcelle_000-CA-61@91272_05112024_1



A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'ARTICLE 1709 DU CODE DE CONSTRUCTION SONT :



INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation nommé PPRi Yvette a été approuvé et affiché votre bien.
Date de prescription : 24/03/1985
Date d'approbation : 25/03/2005

Un PPRi approuvé est un PPRi définitivement adopté.

Le PPRi couvre les aléas suivants :
Par une crue à débordement lent de cours d'eau inondation

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



IGN (France)

Annexes – Commune - Cartographie



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR au pied de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.
Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur portails.gouv.fr/le-commissaire-erie.org

Parcelle(s) : 000-CA-61, 01190 GF-SUR-WETTE
3 / 9 pages

ERRIAL_Parcelle_000-CA-61@91272_05112024_3

Annexes – Commune - Cartographie



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

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

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

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

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

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire



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

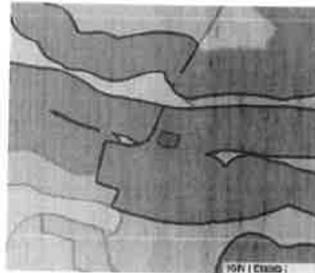


ARGILE : 3/3

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

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

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/soil-argileux-sacharasse-et-construction.htm>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet. Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 4 site(s) potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASSIS).





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

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





INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE



Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires, etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sûreté Nucléaire.

Installation(s) concerné(s) :

- réacteur ILLYSE (Gif-sur-Yvette)
- Usine de production de radionucléides artificiels (Gif-sur-Yvette)
- Zone de gestion des effluents liquides (Gif-sur-Yvette)
- réacteur ISIS (Gif-sur-Yvette)
- Réacteur OSIRIS (Gif-sur-Yvette)
- Laboratoire de haute activité (Gif-sur-Yvette)
- Laboratoire d'essais sur combustibles enrichis (Gif-sur-Yvette)
- Zone de gestion de déchets radioactifs solides (Gif-sur-Yvette)
- réacteur ORPHEE (Gif-sur-Yvette)

Annexes - Commune - Cartographie



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 21

Source : OCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté de	Sur le JO du
INTE000693A	07/07/2000	07/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
INTE000692A	23/07/2000	24/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
INTE100750A	07/07/2001	07/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
INTE015448A	05/05/2016	05/05/2016	08/06/2016	08/06/2016
INTE1820387A	10/06/2018	12/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE800304A	21/01/1995	23/01/1995	18/07/1995	03/08/1995
INTE900444A	30/05/1999	30/05/1999	23/09/1999	20/10/1999
INTE900622A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0750782A	20/04/2007	20/04/2007	12/06/2007	14/06/2007
NOR1984092F	25/07/1984	25/07/1984	21/08/1984	18/10/1984

Sécheresse : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté de	Sur le JO du
INTE000655A	01/07/2003	30/09/2003	25/09/2004	26/09/2004
INTE1280775A	01/04/2011	30/06/2011	27/07/2012	02/08/2012
INTE1290338A	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE2118485A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	08/07/2021
INTE0106235A	01/06/1999	31/12/1999	14/05/1999	12/09/1999
INTE0001337A	01/07/1991	31/12/1995	03/04/1996	17/04/1996
INTE060067A	01/01/1996	30/06/1997	12/03/1998	28/03/1998
IOCE0904037A	01/01/2005	31/03/2005	29/02/2006	22/03/2006
IOCE0804837A	01/07/2005	30/09/2005	29/02/2006	22/03/2006
IOCE2316045A	31/03/2022	29/06/2022	22/07/2023	25/09/2023

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté de	Sur le JO du
INTE900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Annexes - Commune - Cartographie



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
TOTAL MARKETING SERVICES	https://www.gez.fr/commune/v/77804653/annexes/annexes_detail/1006501266

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Station service	https://sites-dupes.fr/fr/communes/casias/SSP388263
Station service	https://sites-dupes.fr/fr/communes/casias/SSP388267
	https://sites-dupes.fr/fr/communes/casias/SSP388268
	https://sites-dupes.fr/fr/communes/casias/SSP388271



Etat des nuisances sonores aériennes

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

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR YVETTE
Date de la recherche : 05/11/2024

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

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

Adresse de l'immeuble : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187)
code postal ou Insee : 91190
commune : GIF SUR YVETTE

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
révisé approuvé oui non
date : _____

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
révisé approuvé oui non
Si oui, nom de l'opérateur : _____ date : _____

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

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

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

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

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 67 et 65)

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

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

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

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

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

Mr _____

GIF SUR YVETTE / 05/11/2024

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

Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **R.24.644.GIF SUR YVETTE** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; PK : 187) 91190 GIF SUR YVETTE.

Je soussigné, **Mihoubi Ariles**, technicien diagnostiqueur pour la société **DIMM Diagnostic Immo** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Échéance certif
Electricité	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Amiante	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Plomb	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Termites	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
DPE	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021)
Gaz	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021)
Audit Energetique	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas Certification	18628372	10/03/2025 (Date d'obtention : 11/01/2024)
Electricité	Mihoubi Ariles	Bureau Veritas	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 11052642404 valable jusqu'au 01/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **GIF SUR YVETTE**, le **05/11/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L.271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat attribué à

Ariles MIHOUBI

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 ainsi qu'à l'approbation des articles L271-6 et R 271-1 du Code de Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques (dans) des domaines de diagnostic techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/02/2023	14/12/2028
Termites métropole	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Gaz	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Électricité	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Amiante sans mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028

Date : 02/10/2024

Numéro du certificat : 12181027

Samuel DUPRIEU - Président

* Sans réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, le certificat est valable jusqu'à - voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le administrateur de ce certificat ainsi que l'acceptabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme client ou le site internet du certificat. Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France, 1 Place Zola Nord 91400 Courcouronnes.



Votre Assurance
► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

EI BELMELIANI CHAHRAZED
42 44 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES
Tél : 0160792626
Email : AGENCE.BELMELIANI@AXA.FR
Portefeuille : 0091006544

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES FR

Vos références :

Contrat n° 11052642404
Client n° 4033822504

AXA France IARD, atteste que :

**SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11052642404 ayant pris effet le 01/01/2023 garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS RELEVANT DU DDT
LOI CARREZ, LOI BOUTIN, ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à EVRY COURCOURONNES le 5 janvier
2024
Pour la société :

100 BE 603046105

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 000 Euros
Siège social : 3F3, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 752 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances émanées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
<p>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)</p> <p>Dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dommages corporels • Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus • Dommages immatériels non consécutifs • Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières) 	<p>9 000 000 € par année d'assurance</p> <p>9 000 000 € par année d'assurance</p> <p>1 200 000 € par année d'assurance</p> <p>200 000 € par année d'assurance</p> <p>150 000 € par sinistre</p>
Autres garanties :	
<p>Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance</p>	<p>500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre</p>
<p>Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :</p> <p>Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :</p> <p>Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale</p>	<p>1.000.000 € par année d'assurance</p> <p>100.000 € par année d'assurance</p>

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE
LES JARDINS DE COURCELLES / [REDACTED]

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire
d'EVRY-COURCOURONNES du 05 février 2025 à 09 h 30

DIRE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-
COURCOURONNES et par-devant, Nous, Greffier :

A comparu **Maître Thierry FLOQUET**, membre de la SCP
FLOQUET GARET NOACHOVITCH, Société inter-barreaux Paris-
Essonne, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant à EVRY-
COURCOURONNES (Essonne), 4 Boulevard de l'Europe - Valéry
Giscard d'Estaing, et du Syndicat des Copropriétaires Résidence Les
Jardins de Courcelles sise 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-
SUR-YVETTE représenté par son SYNDIC en exercice, le Cabinet
Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, poursuivant la vente sur
saisie immobilière

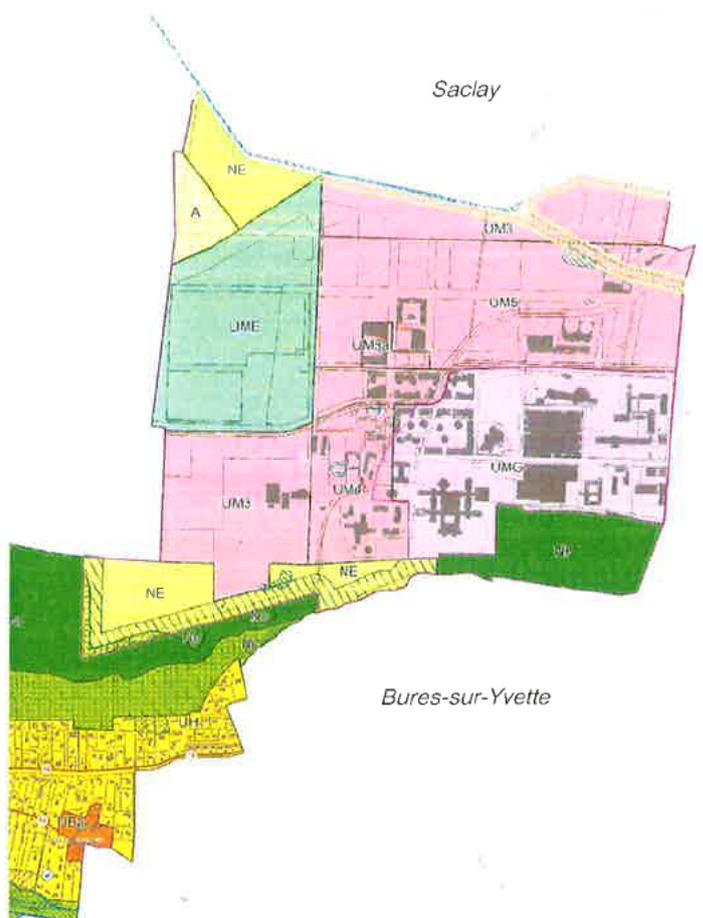
LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après
photocopie :

- du plan de zonage ;
- l'extrait du plan cadastral ;
- l'extrait du P.L.U. - les dispositions générales et les dispositions zone
UC

Maître Thierry FLOQUET, avocat, a signé avec Nous, greffier, sous
toutes réserves

SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH
Société d'Avocats Inter-barreaux
4, boulevard de l'Europe - 91000 EVRY-COURCOURONNES
Tél. 01 60 79 39 45 - Fax 01 60 79 05 71



Commune de
GIF SUR YVETTE

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1

PLAN DE ZONAGE GENERAL

Conseil municipal du 13 décembre 2016
mise en compatibilité par décret du 26 mars 2017

Modification n°1
approuvée en Conseil municipal du 4 juillet 2021

Révision allégée n°1
approuvée en Conseil municipal du 6 juillet 2021

échelle 1 : 2 000 Ave

Légende

- Limites de zones
- Espaces Boisés Classés
- Limites des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF
- Zones non adossables
- Zone de risques d'inondation (PPRI) Vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006
- Zone correspondant au périmètre de prescriptions sanitaires
- Zone correspondant au périmètre de recommandations sanitaires
- Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Protection paysagère inconstructible
- Emplacements réservés pour équipements et aménagements divers, création ou amélioration de
- Emplacement réservé pour élargissement de voirie nord-sud
- Linéaire identitaire pour la sauvegarde du commerce
- Zone humide

EMPLACEMENTS RESERVES POUR ELARGISSEMENTS DE VOIRIE

N°	Désignation	Situation	Superficie	Etat des prescrip.
1	Commerce	AVENUE DE LA PAIX	115 m	Projet de loi de 2016
2	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
3	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
4	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
5	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
6	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
7	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
8	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
9	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
10	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
11	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
12	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
13	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
14	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
15	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
16	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
17	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
18	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
19	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
20	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016

EMPLACEMENTS RESERVES POUR CREATION OU AMELIORATION DE VOIRIE

N°	Désignation	Situation	Superficie	Etat des prescrip.
1	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
2	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
3	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
4	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
5	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
6	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
7	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
8	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
9	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
10	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
11	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
12	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
13	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
14	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
15	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
16	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
17	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
18	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
19	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
20	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016

EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS OU ESPACES PUBLICS

N°	Désignation	Situation	Superficie	Etat des prescrip.
1	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
2	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
3	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
4	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
5	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
6	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
7	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
8	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
9	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
10	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
11	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
12	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
13	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
14	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
15	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
16	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
17	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
18	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
19	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016
20	Commerce	BOULEVARD DE LA LIBERTE	117 m	Projet de loi de 2016

Les éléments recensés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme figurent au plan n° 5 S

Les zones urbaines

- UA Secteurs urbains des centres villes
- UA' Emplacements d'habitat intermédiaire collectif
- UA'' Parc de quartier de l'Atelier
- UA''' Habitat diversifié à Groux
- UA'''' Habitat groupé
- UA'''''' Quartiers d'habitat
- UA'''''''' Zéro mètre au regard de l'habitat
- UA'''''''''' Zone mixte de réhabilitation
- UA'''''''''''' Habitat diffus et peu dense

Les secteurs d'équipements structurants

- UE Equipement
- UME Parc des sports de Mazon

Les zones d'activités économiques

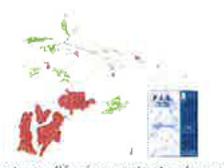
- UN Activités de CARS
- UN' Activités économiques

Les secteurs de hameaux

- UH Secteurs de hameaux habités

Les espaces naturels et agricoles

- A Espaces naturels
- AE Espaces naturels de Mazon
- AF Coteaux boisés de Mazon
- AG Espaces verts



Département :
ESSONNE

Commune :
GIF SUR YVETTE

Section : CA
Feuille : 000 CA 01

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

Date d'édition : 09/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

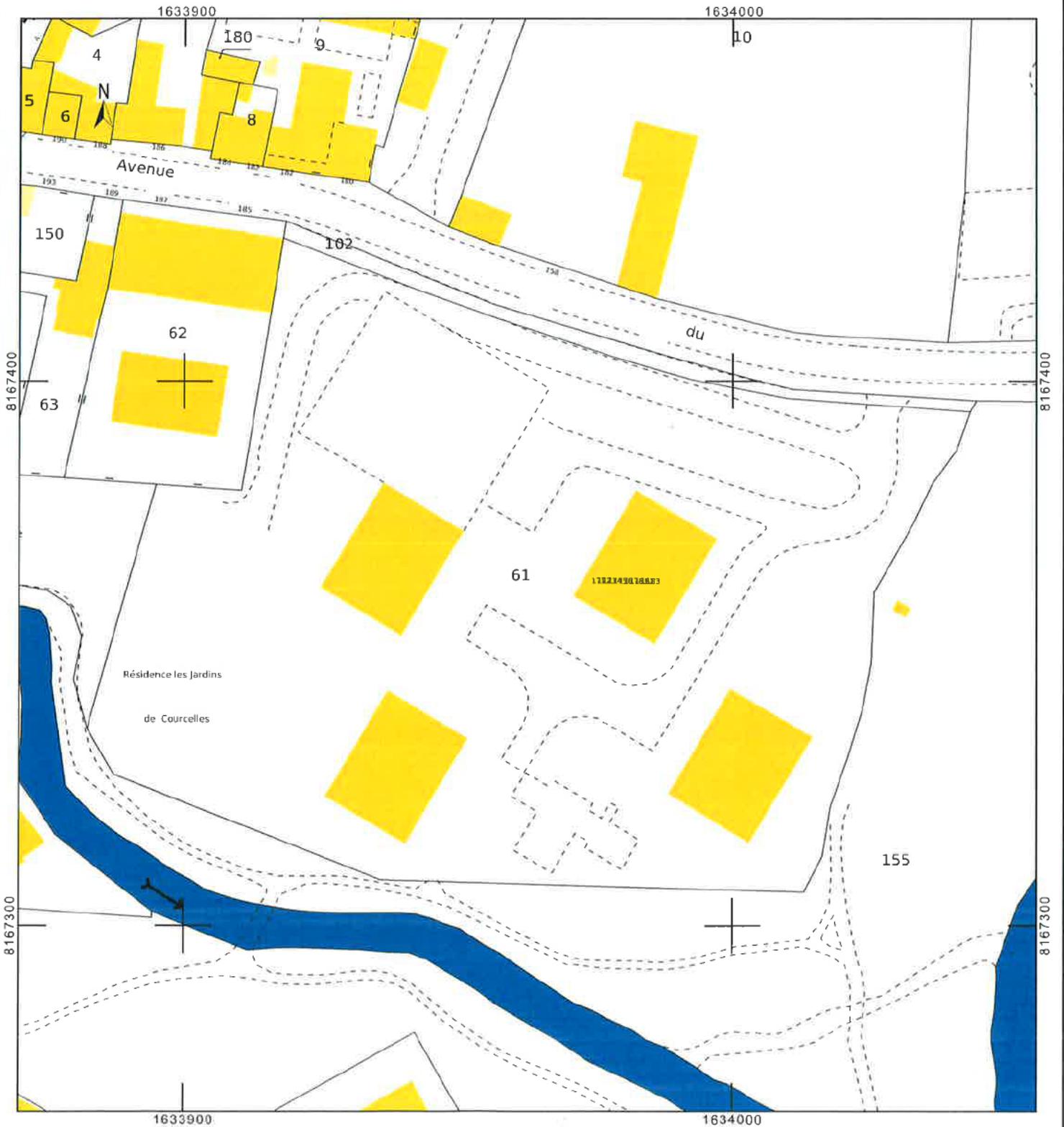
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Règlement écrit

Département de l'Essonne



Commune de
GIF SUR YVETTE

Révision générale
approuvée en Conseil
municipal du 13 décembre
2016

Mise en compatibilité par
décret du 28 mars 2017

Modification n°1 approuvée
en Conseil municipal du 6
juillet 2021

Révision allégée n°1
approuvée en Conseil
municipal du 6 juillet 2021

Mairie
9 square de la Mairie - 91190 GIF SUR
YVETTE tél : 01 69 18 69 18 - Fax : 01 69
18 69 10
www.ville-gif.fr

SOMMAIRE

TITRE I	Dispositions générales	3
TITRE II	Dispositions par zones	10
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Vallée 11 <ul style="list-style-type: none"> Zone UA..... 12 Zone UB..... 30 Zone UC..... 47 Zone UD..... 65 Zone UG..... 79 Zone UH..... 98 Zone UL..... 120 Zone UN..... 132 Zone UR..... 148 Zone UX..... 166 Zone AURC..... 183 Zone N..... 192 ▪ Le plateau de Chevry 208 <ul style="list-style-type: none"> Zone UA..... 209 Zone UE..... 221 Zone UED..... 234 Zone UG..... 244 Zone UH..... 255 Zone UL..... 268 Zone A..... 278 Zone N..... 284 Prescriptions urbaines, architecturales et paysagères..... 292 ▪ Le plateau de Moulon 304 <ul style="list-style-type: none"> Zone UM..... 305 Zone UMG..... 319 Zone UME..... 332 Zone NE..... 341 Zone NF..... 345 Zone A..... 352 Zone N..... 358 	
TITRE III	Dispositions diverses	364
	<ul style="list-style-type: none"> Emplacements réservés et alignements de voies..... 365 Espaces boisés classés..... 372 Lexique..... 373 Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles 379 Liste des essences végétales recommandées..... 382 Fiches « Bien intégrer les capteurs solaires » - Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse..... 385 	
Annexes	Charte des antennes relais de liaison hertzienne.....	392

LOCALISATION DES 3 SECTEURS D'APPLICATION DES ZONAGES REGLEMENTAIRES



Vallée



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Gif sur Yvette.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- **Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :**

L102.12 et 13 relatifs aux opérations d'intérêt national

L111.6 et suivants relatifs aux routes à grande circulation.

Les articles relatifs au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.

- **Les servitudes d'Utilité Publique répertoriées et localisées en pièce n° 6.**

- **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**

- Aux périmètres sensibles

- Au droit de préemption urbain et droit de préemption des espaces naturels sensibles

- Aux périmètres reportés au plan des annexes (pièce 8)

- **Les règlements de certains lotissements de plus de 10 ans.**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

A titre d'information, les règlements des lotissements de la Hacquinière et du Bois des Roches figurent en pièce n°8.6.

2.2. LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS S'AJOUTENT AUX REGLES PROPRES AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

- **La réglementation sur l'archéologie préventive :**

Les sites connus sont repérés dans les annexes n°8 au plan des périmètres particuliers.

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs.

Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

- **Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)**
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RN 306	100 m
RN 118	250 m
RD 40	10 m
RD 95 (partie sud)	30 m
RD 95 (partie Nord)	10 m
RD 128	30 m
RER B	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe (pièce n°8).

- **Les secteurs où s'applique le plan de prévention des risques inondations (PPRI)**
Le PPRI a été approuvé le 26 septembre 2006.
Il constitue une servitude d'utilité publique. Ses dispositions sont intégrées en pièce n°6.3 du PLU et s'appliqueront à toute construction ou installation située dans les secteurs concernés.
- **Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques « de retrait et gonflement de sols argileux »**
La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE III). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre III) du présent règlement.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES ZONES, sur les 3 entités géographiques de la commune (Vallée, plateau de Chevry et plateau de Moulon) :

- **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- **les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- aux installations et équipements d'intérêt général (repérés par une lettre majuscule)
- à la création de voies, de cheminements piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics (repérés par une lettre minuscule)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°5).

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

Concernant les voies, le PLU repère les sections à élargir.

3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13 de ce règlement.

3.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'urbanisme, il est possible d'identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont localisés sur le plan de repérage n°5.5 et sont complétés, pour la plupart, de fiches descriptives en pièce n°4.2 du PLU.

3.5. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINES ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans du règlement graphique (pièce n°5) est interdit. Il s'agit notamment des remblaiements, affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires en adéquation avec les dispositions du SAGE Bièvre, approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 19 avril 2017 ou du SAGE Orge-Yvette, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014.

3.6. LES SECTEURS DE HAMEAUX (ZONES UB)

Dans ces zones, l'article précise que pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES, DIVISIONS

- Les divisions en propriété ou en jouissance d'une unité foncière sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18/12/2007 prise en application du code de l'urbanisme sur le secteur de vallée.

- Toute construction ou aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, (périmètres de protection de 500 m autour des monuments historiques et dans le périmètre du site inscrit).
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 au code de l'urbanisme, y compris les éléments bâtis recensés au titre des articles L151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, dans le site inscrit (secteur Vallée et Chevry) et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 25/09/2007 prise en application du code de l'urbanisme sur le Moulon.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au Code de l'urbanisme, «*la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*»

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU). Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 5 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

Le règlement est organisé par entités géographiques (Vallée, Plateau de Chevry et Plateau de Moulon) reprenant l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser et naturelles incluses dans ces 3 ensembles.

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

- Article 1** *Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3** *Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4** *Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)*
- Article 5** *Superficie minimale des terrains constructibles – abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
- Article 6** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
Emprise au sol des constructions
- Article 9** *Hauteur maximale des constructions*
- Article 10** *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
- Article 11** *Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*
- Article 12** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 13** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14** *Coefficient d'Occupation des Sols - abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
- Article 15** *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*
- Article 16** *Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques*

Pour information, certaines références à la partie législative du Code de l'urbanisme peuvent avoir été modifiées depuis l'élaboration du règlement du présent PLU.

Zone UC - Vallée

La zone UC de la Vallée correspond aux ensembles d'habitat collectif.

La zone comprend un secteur :

le secteur UCa, correspondant au quartier de l'Abbaye.

le secteur UCb, correspondant au site du Moulin de Chamort.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les divisions en propriété ou en jouissance d'une unité foncière sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18/12/2007 prise en application du code de l'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, (périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques et dans le périmètre du site inscrit de la vallée de Chevreuse).
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 au code de l'urbanisme, y compris les éléments bâtis recensés au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, excepté dans le secteur UCb.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles prévues à l'article UC2.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux et services, de commerce, d'artisanat dès lors ces activités n'est pas susceptible d'engendrer une incompatibilité avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés et dès lors qu'ils sont compatibles avec les dispositions du PPRi :
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres en exhaussement, ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone et qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier.
- Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre des articles L151.19 et L151.23 (plan 5.5) doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. Ils devront respecter les descriptions indiquées dans les fiches en pièce n° 4.2 du dossier de PLU.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les antennes relais à la triple condition :
 - de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
 - d'être situées en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et en dehors du site classé de la Mérançaise.
 - de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs)
- Les constructions édifiées dans les zones à risque d'inondation, doivent respecter les règles et conditions fixées dans le Plan de Prévention des Risques Inondations.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE D'UN TERRAIN

3.1.1 – Définition

La desserte du terrain constitue la voie qui permet d'accéder au terrain ou mène à l'accès du terrain. Il s'agit des voies ou passages ouverts à la circulation générale, que ces voies ou passages soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

- Voies existantes

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles desservant des constructions doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ainsi que des engins de collecte des ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale.

Les voies desservant des opérations doivent avoir une emprise minimale de :

- 4 mètres dont une largeur de chaussée au moins égale à 3 mètres pour les opérations d'au plus 3 logements.
- 6 mètres dont une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres (sauf en cas de rétrécissement de chaussée pour améliorer la sécurité de la circulation) pour les opérations de 4 à 10 logements ;
- 8 mètres dont une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres pour les opérations de plus de 10 logements.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. La largeur des chemins piétons ou des trottoirs doit être d'un mètre minimum.

Dans le cas d'une opération groupée desservie en interne par plusieurs voiries, la largeur de celles-ci sera appréciée en fonction du nombre de constructions desservies par chacune d'elles.

3.2 – CONDITIONS D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès répondant aux normes définies dans le lexique. Lorsque le terrain est enclavé, il peut être desservi par une servitude de passage (article 682 du code civil).

3.2.1 – Définition

2. L'accès correspond à la limite entre :
 - d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
 - d'autre part, la voie, publique ou privée, c'est-à-dire l'emprise commune à plusieurs terrains desservant ces terrains, qu'elle soit ouverte à la circulation générale ou non.

3.2.2 – Règle générale

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de :

- 3,50 mètres lorsque ceux-ci sont à sens unique ;
- 4 mètres (moins de 30 places de stationnement autorisées) ou 6 mètres (plus de 30 places de stationnement autorisées) pour le double sens.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Dès lors qu'un terrain supporte plusieurs constructions, le nombre d'accès automobiles peut être limité pour des raisons liées à la sécurité ou à la configuration de la voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- La reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans, autorisée dans les conditions définies à l'article 6 du TITRE I - dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Gif-sur-Yvette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire (Cf. Annexes sanitaires).

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation individuelle souterraine au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement démontrée, un dispositif d'assainissement autonome est admis par dérogation sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles résiduelles doit s'effectuer conformément aux dispositions des règlements sanitaires figurant dans les annexes sanitaires.

Le rejet des eaux usées dans les fossés et cours d'eau est interdit.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatifs aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, la mise en œuvre de solutions alternatives ou d'un système de rétention à la parcelle est demandée pour limiter les rejets des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60mm en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.

L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- qualitatives : avec un rejet en sortie d'opération respectant les critères de qualité 1B du SAGE Orge – Yvette sur les collecteurs naturels;
- quantitatives : avec un débit maximum limité à 0,7 l/s/ha pour une pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60mm, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

L'infiltration doit, dans ce cas, être réalisée à minima pour les pluies courantes.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.2.3. Eaux de ruissellement

Afin de :

- 1 – préserver les lits mineurs et les berges des cours d'eau existants
- 2 – encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides
- 3 – protéger les zones d'expansion des crues,

La gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement devra prendre en compte les flux de polluants rejetés au milieu naturel et les risques d'inondations par ruissellement avec :

- « zéro rejet » des eaux pluviales avec une infiltration maximale pour les eaux de pluie à l'amont
- si la mise en œuvre au « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet seront régulés selon les débits de fuites et les pour les niveaux de protection définis par bassin versant hydrographique. Ces débits de fuite maximum sont arrêtés à 0,7 l/s/ha.

Les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales prioritaires à la source permettront de réduire les problèmes liés au ruissellement.

La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales et de ruissellement doivent en priorité être effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surfaces, structures réservoirs...

Tout aménagement de voirie et de stationnement de véhicules comportera un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.

A défaut et dans les cas d'impossibilité technique, celui-ci sera raccordé sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 0.7 l/s/ha.

4.3 – RESEAUX DIVERS

Les réseaux doivent être implantés en souterrain.

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique ou autres, sont implantées en souterrain sur les propriétés privées, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local ou un espace clos, d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi que des sentes, chemins réservés à la circulation piétonne et cycliste et des voies d'eau.

6.1.2 – Définition

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

6.2 – MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions, à l'exception des piscines et des terrasses.

6.3 – REGLE GENERALE

Dans la zone UC et ses secteurs,

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions ci-dessus, les travaux d'extension ou de surélévation pourront être autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dans la zone UC et ses secteurs, à l'exception du secteur UCa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres de l'axe de la voie pour les voies d'une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, élargissement de voirie) repérable aux documents graphiques, pour les voies d'une emprise égale ou supérieure à 8 mètres et pour les emprises publiques.

Dans le secteur UCa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, élargissement de voirie) repérable aux documents graphiques.

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation.
- lorsqu'un ensemble paysager recensé au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur. Elle devra respecter les descriptions indiquées dans les fiches en pièce n° 4.2 du dossier de PLU.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre des articles L151.19 et L151.23, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu son recensement.
- lorsque des raisons techniques liées à la topographie l'exigent et que le choix d'implantation de la construction permet une meilleure insertion dans son environnement.
- les constructions situées ou projetées sur un délimité par plusieurs voies (ou configuration similaire) peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies ou parties de voies, sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement. En outre, l'implantation devra assurer l'harmonie avec le bâti environnant et assurer la meilleure intégration urbaine.

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans, ne respectant pas les dispositions énoncées en 6.3., elles sont autorisée dans les conditions définies à l'article 6 du TITRE I - dispositions générales du présent règlement à condition de respecter les emplacements réservés, les marges de recul et élargissements de voirie, indiqués aux documents graphiques.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 – *Champ d'application*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat, il est recommandé de faire figurer sur les plans des demandes d'autorisation, les héberges des constructions voisines afin de minimiser les nuisances auprès des riverains limitrophes du terrain concerné.

7.2 – REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – *Règle générale*

Toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

7.2.2 – **CALCUL DES RETRAITS**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, à l'exception des piscines, des rampes d'accès aux sous-sols et terrasses.

Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa

Le retrait doit au moins être égal à :

- 1,5 fois la hauteur de la construction ($L=1,5H$) mesurée à l'égout du toit lorsque la façade concernée comporte de vues.
- la hauteur de la construction ($L=H$) mesurée à l'égout du toit lorsque la façade concernée ne comporte pas de vues.

Dans le secteur UCa

Le retrait doit au moins être égal à :

- la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres dès lors que la façade concernée comporte de vues ;

- la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L=1/2H$) avec un minimum de 4 mètres dès lors que la façade concernée ne comporte pas de vues, et que son linéaire est inférieur à 15 mètres.

7.3 -- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle définie en 7.2 est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation.
- lorsqu'un ensemble paysager recensé au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur. Elle devra respecter les prescriptions indiquées dans les fiches en pièce n° 4.2 du dossier de PLU.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu son recensement.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans, ne respectant pas les dispositions énoncées en 7.2., elles sont autorisées dans les conditions définies à l'article 6 du TITRE I - dispositions générales du présent règlement à condition de respecter les emplacements réservés, les marges de recul et élargissements de voirie, indiqués aux documents graphiques.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – REGLE GENERALE

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 1,5 fois la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=1,5H$) avec un minimum de 16 mètres dès lors que les façades en vis-à-vis comportent des vues.
- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres dès lors que l'une des façades en vis-à-vis comporte des vues;
- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=1/2H$) avec un minimum de 4 mètres dès lors que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues;

Dans les secteurs UCa et UCb

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres dès lors que la façade intéressée comporte des vues

- la hauteur de la construction la plus basse mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dès lors que la façade intéressée ne comporte pas de vues.

8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions énoncées en 8.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes ;
- lorsqu'un ensemble paysager recensé au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur. Elle devra, le cas échéant, respecter les prescriptions indiquées dans les fiches en pièce n° 4.2 du dossier de PLU.
- aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas les dispositions énoncées en 8.1, mais autorisée dans les conditions définies à l'article 6 du TITRE I - dispositions générales du présent règlement;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, quelle que soit leur implantation.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas la règle générale, des surélévations et extensions sont possibles dans le respect de l'article 8.1.,

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

9.1 – DEFINITION

L'emprise au sol est définie dans le lexique.

9.2 – REGLE GENERALE

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, doit être au plus égale à 30 % de la superficie totale du terrain dans la zone.

En outre, l'emprise au sol des constructions annexes hors celles énoncées au 9.3. ne doit pas excéder 20 % de la surface de plancher autorisée.

Dans le secteur UCa

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes en de hors de celles mentionnées au 9.3., doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UCb

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, doit être au plus égale à 20% de la superficie totale du terrain dans la zone.

9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Au-delà de l'emprise au sol définie en 9.2. , seuls peuvent être autorisés :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.
- les locaux affectés au rangement des deux-roues ou poussettes.
- les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.

Lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi ou une lisière de massifs boisés, aucune construction ou partie de construction ne peut être implantée sur les espaces ainsi délimités.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- en tout point du sol naturel avant travaux de réalisation de la construction projetée
- jusqu'à l'égout du toit,
- jusqu'au sommet du faîtage (ou faite) ou de l'acrotère, ou hauteur plafond (dans le cas de car-port notamment), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

10.2 – REGLE GENERALE

Dans la zone UC et ses secteurs, à l'exception des secteurs UCa et UCb

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 13 mètres au faîtage, faite ou hauteur plafond ;
- 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage, faite ou hauteur plafond, sauf lorsqu'un dépassement est rendu nécessaire pour la réalisation d'ouvrages techniques
- 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Avec un nombre de niveaux maximum de R+3+C

Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, avec des niveaux admissibles de R+1+Combles ou Attiques.

Dans le cas d'attiques, le dernier niveau dont le plancher est situé à plus de 7 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel sera réalisé en recul d'au moins 1,5 mètre des façades.

Dans les secteurs UC, UCa et UCb

La hauteur des constructions annexes qui ne sont pas accolées ou adossées à la construction principale, ne peut excéder :

- 2,50 mètres à l'égout du toit ;
- 3 mètres à l'acrotère ;
- 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres en limite séparative.

10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur plus importante de celle définie en 10.2 est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2. Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction ;
- pour les ouvrages et installations publiques d'intérêt général nécessaires à la distribution et transport d'électricité
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas les dispositions énoncées en 10.1., dans la limite des hauteurs de la construction initiale
- dans les secteurs identifiés pour la préservation des perspectives et panoramas identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU, la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à préserver les vues et perspectives intéressantes.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions de cet article. Toutefois, en cas d'extension ou de projet architectural contemporain, des dispositions spécifiquement adaptées peuvent être admises à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes et en harmonie avec le milieu environnant.

Afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat et de minimiser les éventuelles gênes pour le voisinage direct, il est recommandé aux pétitionnaires de présenter leur projet de constructions aux riverains concernés.

Les dispositifs et installations de production d'énergie renouvelable devront être intégrés à la construction.

11.1 – TOITURES

Pour les toitures à pente : Les toitures des constructions principales doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 35° et 45° et, selon les pentes, les matériaux de couverture adaptés en conséquence.

Des pentes de toiture différentes peuvent être tolérées sous réserve d'une architecture de qualité, à l'exception des pastiches.

Les toitures en terrasse sont admises. Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. Dans un objectif écologique, il est préconisé que celles-ci soient végétalisées, dans la mesure du possible.

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, lesquelles sont annexées au PLU (titre III / dispositions diverses).

11.2 – FAÇADES

Le linéaire de façade en continu ne peut excéder 60 mètres.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. Les pignons devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue dans le temps.

L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. Une installation harmonieusement intégrée au projet doit être prévue pour les constructions nouvelles.

11.3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues (matériaux et couleurs) de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...) est interdite.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

Les murs existants de qualité doivent être préservés.

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à l'aplomb du nu extérieur pour les clôtures sur voie ;
- par rapport au niveau du terrain naturel, avant travaux, et à l'aplomb du nu intérieur pour les clôtures en limite séparative.

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grillage souple doublé ou non de haie ;
- soit de murs pleins maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit de murs de soubassement surmontés de grillages souples, grilles, lisses, panneaux, barreaudages, etc. et devant respecter, dans la mesure du possible, un rapport plein/vide égal à :
 - 2/3 plein 1/3 vide lorsqu'il s'agit de lisses ou panneaux ;
 - 1/3 plein 2/3 vide lorsqu'il s'agit de grilles, grillages ou barreaudage.

Le grillage rigide n'est autorisé que pour les CINASPIC, quel que soit le type de clôture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres.

Dans le cas de linéaire de clôtures de murs pleins sur un linéaire supérieur à 10 mètres, les clôtures seront conçues de manière à rompre l'effet linéaire par des variations de hauteur ou de matériaux.

Les clôtures conçues sur les ouvrages de soutènement seront transparentes,

- **Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grillage souple doublé de haie ;
- soit de murs pleins maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit d'éléments en panneaux, avec possibilité de soubassement.

Le grillage rigide n'est autorisé que pour les CINASPIC, quel que soit le type de clôture.

Dans le cas de terrains mitoyens présentant une déclivité différente, les clôtures en limite séparative conçues sur les ouvrages de soutènement seront transparentes.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Pour les clôtures pleines d'un linéaire supérieur à 10 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou doivent être doublés de haies.

Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées en grillage souple à large maille.

- **Clôtures implantées en limite du domaine RATP**

La hauteur des clôtures peut atteindre 2,50 mètres dès lors que leur composition n'est pas de nature à compromettre l'harmonie des sites dans lesquels elles sont implantées.

- **Dans les secteurs concernés par la préservation des vues**

Les clôtures doivent être composées d'une grille ou d'un grillage souple non doublé de haie afin de préserver la transparence de celles-ci. Les clôtures pleines (murs maçonnés...) ainsi que l'emploi de matériaux tels que canisses, brandes de bruyères ou assimilés sont proscrits.

11.4 – ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L151.19 ET L151.23 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Les projets ou travaux pourront être refusés s'ils compromettent la préservation des éléments recensés.

11.5 – LES ANTENNES RELAIS

Elles seront réalisées de façon à s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et devront respecter les dispositions de la Charte relative aux antennes relais de liaison hertzienne figurant en annexe du règlement.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

12.1 - DIMENSION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent avoir au moins une largeur de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement,
- Pour les constructions à destination de bureaux et services, commerce et artisanat :
 - 1 place par 30 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris résidences hôtelières et résidences services):
 - 1,5 m² pour 2 chambres
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

12.3 – MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

40 % au minimum des aires de stationnement exigibles doivent être couvertes, ou réalisées en sous-sol, à l'exception des places nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et des places visiteurs. Lorsqu'une seule place est exigée, celle-ci sera obligatoirement couverte. Cette règle ne s'applique pas dans les zones inondables.

Dans le secteur UCb, au minimum 20% des aires de stationnement exigibles doivent être couvertes, ou réalisées en sous-sol, à l'exception des places nécessaires aux CINASPIC et des places visiteurs.

L'usage de matériaux perméables (enrobés drainants, pavés perméables etc.) est conseillé pour la réalisation des accès et places de stationnements.

12.4 – RAMPES

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement actuel ou projeté soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% puis 12% au-delà des 5 m de l'alignement.

Leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

La largeur minimale des rampes doit être de 4 mètres pour les parcs n'excédant pas 30 places et 6 m au-delà.

Les ouvrages de soutènement (infrastructure ou superstructure) nécessaires à la réalisation d'une rampe d'accès pour les véhicules doivent respecter le profil de terrain naturel avant travaux. Leur conception doit garantir leur intégration, notamment s'ils sont visibles depuis la voie.

12.5 – MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION DES PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complètement réalisée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2 ;
- en cas de changement de destination, les places requises au 12.2 sont exigées.
- pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12.2 est requis ;
- Dans les opérations d'ensemble nouvelles à destination d'habitation (lotissement, permis groupés...), il sera exigé 3 places par logement et 1 place « visiteurs » pour 3 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.6 – EN CAS D' IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol,...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en acquérant de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

13.2 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).

A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

13.3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt en particulier les arbres.

Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Toute construction nouvelle ou extension sur une construction existante doit éviter l'abattage d'arbres de haute tige. Dans le cas où un abattage d'arbre est strictement nécessaire, celui-ci devra être obligatoirement remplacé par un sujet d'essence et développement identique, choisi parmi des essences locales (cf liste des essences recommandées en annexe du présent règlement : se référer à la fois aux essences préconisées et à leur hauteur)

Au minimum 50% des surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.

Un arbre de haute tige doit être planté par 100 m² de terrain. Il pourra être dérogé à cette règle lorsque la configuration arborée existante du terrain est jugée suffisante et que celle-ci peut être conservée par le projet.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines, ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10% du terrain doivent être traités en espace vert planté commun à tous les lots.

ARTICLE - UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE - UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dès la conception. Plus spécifiquement, les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont permis à condition qu'ils soient intégrés à la construction,

ARTICLE - UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées au réseau après sa réalisation.