

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire de SAINTES (17)
Square du Maréchal Foch

le VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023 à 09 H 30

UNE MAISON d'habitation **à BUSSAC-FORÊT (17210)** **21 Grand Touzin**

de 155 m². Comprenant au rez-de-chaussée : séjour, chambre, cuisine, salle de bain avec w.-c., cellier, à l'étage : palier, 3 chambres, salle de bain, espace bureau. **Garage/Atelier** de 90 m² environ - **2 extensions – Serre**
- Terrain - Plusieurs petits bâtiments et auvents en bois.
Le tout d'une **contenance totale de 01 ha 92 a 76 ca.** Occupée

MISE A PRIX : 80.000 Euros (outre les charges)
(Caution bancaire ou chèque de banque de 8.000 Euros)

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINTES
où il a été déposé sous la Référence Greffe 22/00019

à **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**

Avocat à PARIS 6^{ème}, 128 boulevard Saint-Germain

Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H

Sur Internet : **www.eloca.fr**

à **Maître Philippe-Henri LAFONT**

membre associé de la **SELARL OPTIMA AVOCATS**

Avocat à SAINTES (17), 6 place Foch, **Tél. : 05 46 74 14 44**

VISITE sur place

le LUNDI 23 OCTOBRE 2023 à 15 H 00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE QUATRE VINGT MILLE EUROS – 80.000,00 €

Une maison (155,00m²) 4 pièces avec jardin et garage sis A BUSSAC-FORET (17210) - 21 Grand Touzin

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant, **Maitre Philippe-Henri LAFONT**, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats **OPTIMA AVOCATS SAINTES**, Avocats inscrits au Barreau de demeurant à 6, place Foch, BP 50031, 17101 SAINTES CEDEX,

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

Et pour Avocat plaidant, la **SELARL ELOCA**, prise en la personne de **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS, Vestiaire P87

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître FEUZIET, notaire associé, le 28 août 2006 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur et Madame HURIER de la somme de 203 000,00 € remboursable sur 300 mois au taux révisable à compter du 12^{ème} mois suivant le point de départ de l'amortissement sur la base du taux interbancaire Européen à un an, constaté le 1^{er} jour ouvré du mois de la révision majoré d'une partie fixe de révision de 1,90% et ensuite tous les 12 mois après la 1^{ère} révision, les intérêts moratoires s'élevant actuellement à 1,50% l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 8 avril 2022 par La S.E.L.A.R.L. Sylvie FOUILLET, Huissier de Justice à SAINTES, fait notifier commandement à :

1/ Monsieur Daniel Robert HURIER, né le 7 juillet 1962 à ORLEANS (45000), époux de Madame SENAD, de nationalité française, demeurant 21 le Grand Touzin 17210 BUSSAC FORET (FRANCE)

2/ Madame Nathalie Nicole Madeleine Annie SENAD, née le 24 mai 1964 à PARIS 10^{ème} arrondissement, épouse de Monsieur HURIER, de nationalité française, demeurant 21 le Grand Touzin 17210 BUSSAC FORET (FRANCE)

Tous deux mariés sous le régime de la communauté de bien à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 17 novembre 1986 en la mairie de SAINT-PERE-SUR-LOIRE (45)

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

Au titre du prêt de 203 000,00 € prêt à taux révisable dont les intérêts moratoires s'élèvent à 1,50% l'an

- capital restant dû au 06/08/2021	94 524,58 €
- solde débiteur au 06/08/2021	21 029,09 €
- somme due à la date d'exigibilité au 06/08/2021	115 553,67 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 115 553,67 €	8 088,76 €
- assurance : 66,46 € x 6	398,76 €
- intérêts au taux de 1,50% du 06/09/2021 au 02/02/2022 :	852,20 €
- intérêts postérieurs	mémoire
- Frais de procédure	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 02/02/2022 124 893,39 €

(CENT VINGT QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS TRENTE NEUF CENTIMES)

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE SAINTES 1 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 PUBLICITE FONCIERE SAINTES 1, le 25 mai 2022 volume 1704P04 2022 S n°26.

DESIGNATION

Une maison à usage d'habitation composée de 4 pièces, dépendances cour et parcelle de Bois et jardin à la suite sise à :

BUSSAC-FORET (17210) – 21 Grand Touzin

cadastré section : ZK n° 25 pour une contenance de 1 hectare 92 ares 76 centiares

Observation : Un procès-verbal de description établi le 23 juin 2022 par La S.E.L.A.R.L. Sylvie FOUILLET, Huissier de Justice à SAINTES, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Sébastien FIEUZET, notaire à JONZAC, le 04 septembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE SAINTES 1 le 16 octobre 2006 volume 2006 P n°3394.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

Monsieur Daniel Robert HURIER, né le 7 juillet 1962 à ORLEANS (45000), époux de Madame SENAD, de nationalité française, demeurant 21 le Grand Touzin 17210 BUSSAC FORET (FRANCE)

Madame Nathalie Nicole Madeleine Annie SENAD, née le 24 mai 1964 à PARIS 10^{ème} arrondissement, épouse de Monsieur HURIER, de nationalité française, demeurant 21 le Grand Touzin 17210 BUSSAC FORET (FRANCE)

Tous deux mariés sous le régime de la communauté de bien à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 17 novembre 1986 en la mairie de SAINT-PERE-SUR-LOIRE (45)

Pour les avoir acquis de :

Madame Marthe TURPIN, veuve de Monsieur Augustin Édouard FOUGERE, non remariée et non soumise à un pacte civil de solidarité, née le 15 juillet 1910 à AMIENS (80000), de nationalité française, demeurant à BUSSAC FORET (17210) Le Grand Touzin

USUFRUITIERE

Monsieur Jean-Louis CHAUBARD, né le 13 avril 1945 à LIBOURINE (33500), de nationalité française, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de CENON (33150) le 7 mars 1970, demeurant à CROIX-CHAPEAU (17220), 4 Impasse du Midi

NU-PROPRIETAIRE

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 EUR.)

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE France, intervenant dans l'acte.

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

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{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 l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE 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, seront 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 des articles 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 bureau 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° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

FAIT A SAINTES, LE

Maître Philippe-Henri LAFONT
SELARL OPTIMA AVOCATS,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Maître Philippe-Henri LAFONT, SELARL OPTIMA AVOCATS,
Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur
saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de
vente :

- le procès-verbal de description dressé le 23 juin 2022 par La
S.E.L.A.R.L. Sylvie FOUILLET, Huissier de Justice à SAINTES,

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT TROIS JUIN

A DIX HEURES TRENTE

A la demande de :

Crédit Foncier de France, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 € immatriculée au RCS de Paris sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 19 rue des Capucines- CS 11217- 75050 PARIS Cedex 01, Agissant par son Président du Conseil d'Administration domicilié en cette qualité audit siège,

Lequel m'expose :

Avoir fait délivrer, le 05 avril 2022, à Monsieur HURIER DANIEL et le 08 avril 2022 à Madame SENAD NATHALIE un commandement de payer valant saisie immobilière de l'immeuble sis 21 LE GRAND TOUZIN à BUSSAC FORET (17210), cadastré section ZK n°25, pour avoir paiement de la somme de 124 893.39 €, outre les intérêts et frais.

En vue d'établir le cahier des charges préalable à la vente aux enchères publiques, elle me requiert de procéder à la description de l'immeuble, conformément aux dispositions des articles R. 322-1 et R. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître FOUILLET Sylvie, Huissier de Justice Associée, membre de la SELARL FOUILLET Sylvie, société titulaire d'un office d'Huissier de Justice près les tribunaux du ressort du Tribunal Judiciaire de SAINTES, y demeurant 3 D Cours Paul Doumer, soussignée,

Me transporte ce jour, à 10 heures 30, au 21 LE GRAND TOUZIN à BUSSAC FORET (17210),

BUSSAC FORET est un village avec école élémentaire, boulangerie, boucherie épicerie, tabac, sans nuisance.

Ou étant en présence de Monsieur MONDY Francis et de Monsieur COULON Henry en leur qualité de témoins, des diagnostiqueurs de la société E-MAIDIAG, d'un serrurier de la SARL RICHE, et de deux gendarmes (ayant pour seule mission celle d'assistance),

Je décline mon identité et l'objet de ma mission à Monsieur HURIER Daniel, présent sur le pas de sa porte.

Il refuse catégoriquement de laisser entrer les diagnostiqueurs et toute autre personne, en dehors de moi et de ma collaboratrice.

J'insiste, à plusieurs reprises, afin que les diagnostiqueurs puissent mener à bien leur mission, en vain.

Monsieur HURIER s'impatientant et menaçant d'interdire l'accès à quiconque, je procède à la description des lieux.

Il s'agit d'une solide maison individuelle composée de 2 niveaux (un rez-de-chaussée et un étage), datant des années 1930, située dans un hameau de la commune.

D'après Monsieur HURIER Daniel, la maison comporte un système de chauffage par pompe à chaleur, un ballon d'eau électrique et un ballon d'eau solaire, une fosse septique.

Elle est également reliée au réseau électrique et de l'eau (RESE).

EXTERIEUR :

Le gros œuvre est en bon état, la toiture semble l'être également.

Façade recouverte d'un enduit cimenté. L'encadrement des ouvertures est orné de pierres de taille, ainsi que les angles de murs et le bas de mur de façade.

L'ensemble des ouvertures est en PVC, à double vitrage et équipé de volets roulants électriques.

Le bâtiment principal est recouvert d'un toit à 4 pentes en tuiles mécaniques.

A gauche dudit bâtiment, une extension à 2 pentes et tuiles mécaniques est édifiée dans le même esprit que le bâtiment principal.

Une autre extension est juxtaposée au pignon droit et à l'arrière du bâtiment principal, sorte de hangar et d'anciens chais accolés, à la structure composite, mélange de parpaings de ciment et de bardage en bois sur deux côtés, pierres naturelles et briques à l'arrière.

La toiture rénovée est constituée de plaques ondulées, imitation tuiles.

Un petit trottoir cimenté et une allée herbeuse longent la façade avant de la maison.

Le pignon gauche donne sur la rue principale du hameau.

Le terrain est principalement situé sur l'arrière et le côté droit de la maison.

Non clos, on y trouve des parcelles herbeuses et boisées, du taillis.

Le long de la route, présence d'un haut grillage sur piquets.

Egalement plusieurs petits bâtiments et auvents en bois, une grande serre plastifiée, un enclos grillagé pour chiens.

INTERIEUR

L'état général est correct, des travaux d'aménagement et de finition sont à prévoir, principalement au rez-de-chaussée.

Rez-de-chaussée

CUISINE (dans l'extension située à gauche)

Superficie : 19.08 m² environ.

Sol, carrelage ancien.

Murs cimentés sur deux pans, et plâtre peint.

Plafond en Placoplatre.

Une porte d'accès vitrée.

Une fenêtre deux battants.

Cuisine équipée d'un évier, de quelques meubles en bois, d'une plaque de cuisson, et d'un four encastré.

Tableau électrique avec compteur et disjoncteur.

Un radiateur.

Une porte en bois donne accès au cellier.

CELLIER

Superficie : 4.70 m² environ.

Sol cimenté.

Béton peint aux murs.

Une fenêtre double battants.

Plancher en bois au plafond.

SEJOUR

Superficie : 55.25 m² environ.

Il s'agit d'une grande pièce qui à l'origine était divisée en deux (la démarcation est encore visible), comprenant la montée d'escalier vers l'étage.

Sol, carrelage ancien et une partie en parquet flottant.

Enduit et plâtre peint aux murs.

Plancher au plafond, plaques de contreplaqué entre les poutres apparentes.

Une cheminée ancienne équipée d'un poêle à bois.

Deux fenêtres, deux battants.

Une porte d'accès vitrée.

4 radiateurs.

ESPACE SANITAIRE REZ-DE CHAUSSEE

Superficie : 2.56 m² environ

Accès par porte en bois.

Sol carrelé.

Placoplatre aux murs. 2 pans carrelés au 2/3.

Frisette en PVC au plafond.

Une fenêtre double battants.

Une baignoire, un lavabo, un WC.

Un radiateur sèche-serviette.

CHAMBRE REZ DE CHAUSSEE

Superficie : 13.07 m² environ

Sol carrelé.

Murs bétonnés, enduit plâtre. Présence de fissures.

Frisette en bois au plafond.

Une fenêtre deux battants.

Un radiateur.

Une cheminée condamnée.

ESCALIER

Escalier en bois, moderne.

Rampe ancienne.

ETAGE

Palier

Desservant trois chambres et une salle de bain, avec espace bureau (ou dressing).

Parquet flottant au sol

Murs en plâtre peint.

Plafond en plâtre peint.

Espace bureau

Superficie : 9.90 m² environ.

Murs et plafond en Placoplatre peint.

Une fenêtre à double battants.

CHAMBRE A DROITE

Superficie : 16.79 m² environ.

Parquet flottant au sol.

Placoplatre peint aux murs et plafond.

Poutre en bois naturelle apparente.

Une fenêtre à double battants.

Un convecteur électrique.

CHAMBRE AU MILIEU

Superficie : 12.55 m² environ.

Parquet flottant au sol.

Murs et plafond en Placoplatre peint.

Une fenêtre double battants.

Un convecteur électrique.

CHAMBRE A GAUCHE

Superficie : 13.52 m² environ.

Parquet flottant au sol.

Murs et plafond en Placoplatre peint.

Poutre en bois naturelle apparente.

Une fenêtre à double battants.

Un convecteur électrique.

Porte en bois donnant accès à la salle de bain.

SALLE DE BAIN

Superficie : 6.34 m² environ.

Sol carrelé sur plancher bois. Présence de fissures.

Murs doublés de Placoplatre. Un pan carrelé.

Placoplatre peint au plafond.

Un radiateur sèche-serviette.

Un lavabo sur meuble.

Une baignoire d'angle.

Une porte en bois donne accès au palier.

GARAGE- ATELIER

Superficie : 90 m² environ

Espace de stockage aménagé.

Dalles de ciment gravillonné au sol.

Un ballon d'eau électrique et un solaire, pompe à chaleur.

Telles sont mes constatations.

N'ayant plus rien à constater, je me suis retirée et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès-verbal sur six feuilles et annexé 40 photographies, en un original, une expédition et une copie, afin de servir et valoir ce que de droit.

Coût : deux cent soixante-douze euros et vingt centimes.

COÛT DE L'ACTE :

Honoraires	219.16
Transport.....	7.67
Total hors taxes.....	226.83
TVA 20 %.....	45.37
<u>TOTAL TTC</u>	272.20 euros

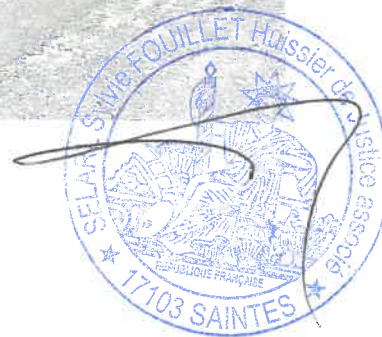
Sylvie FOUILLET
Huissier de Justice associée









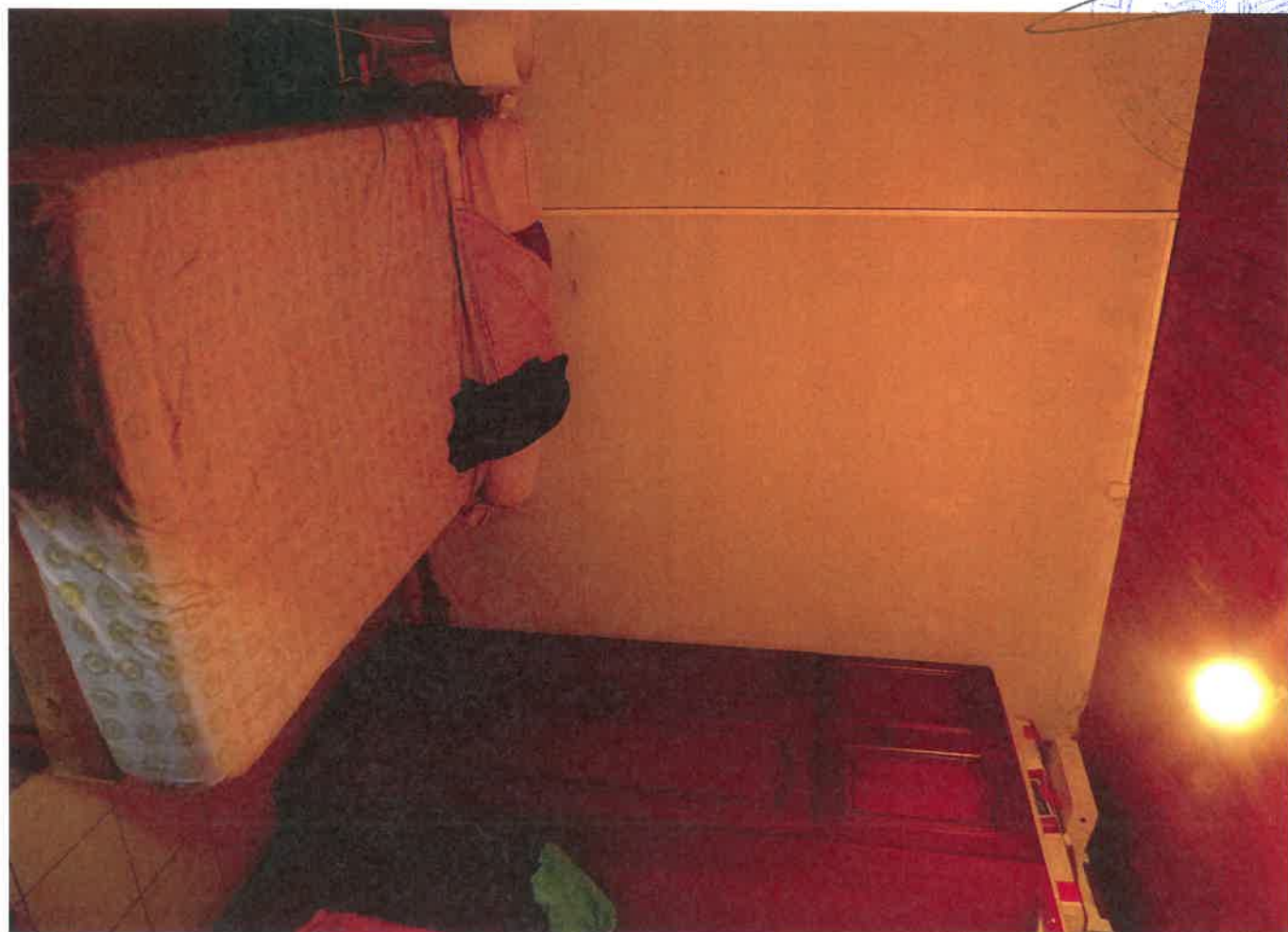






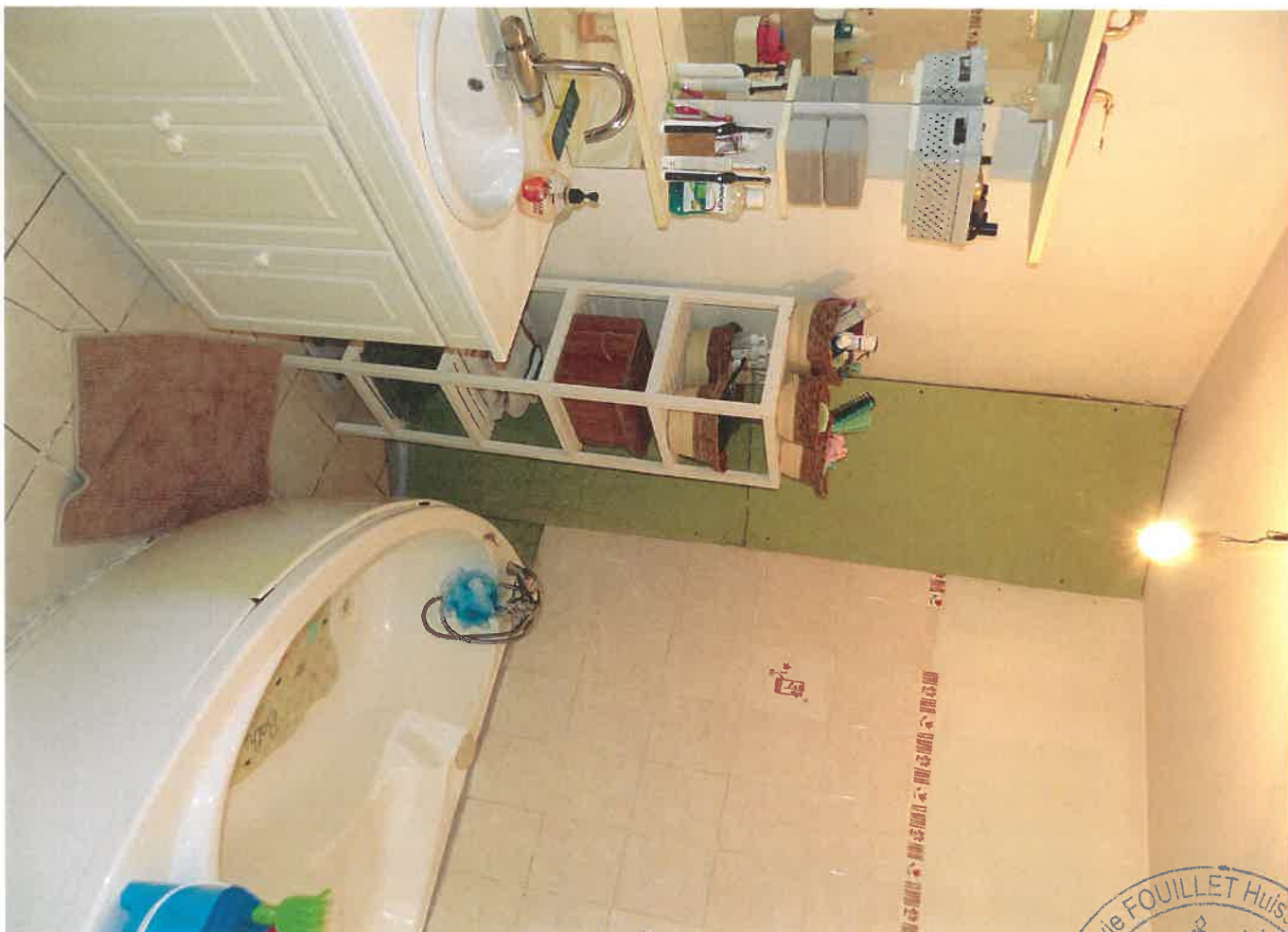
Justice associe

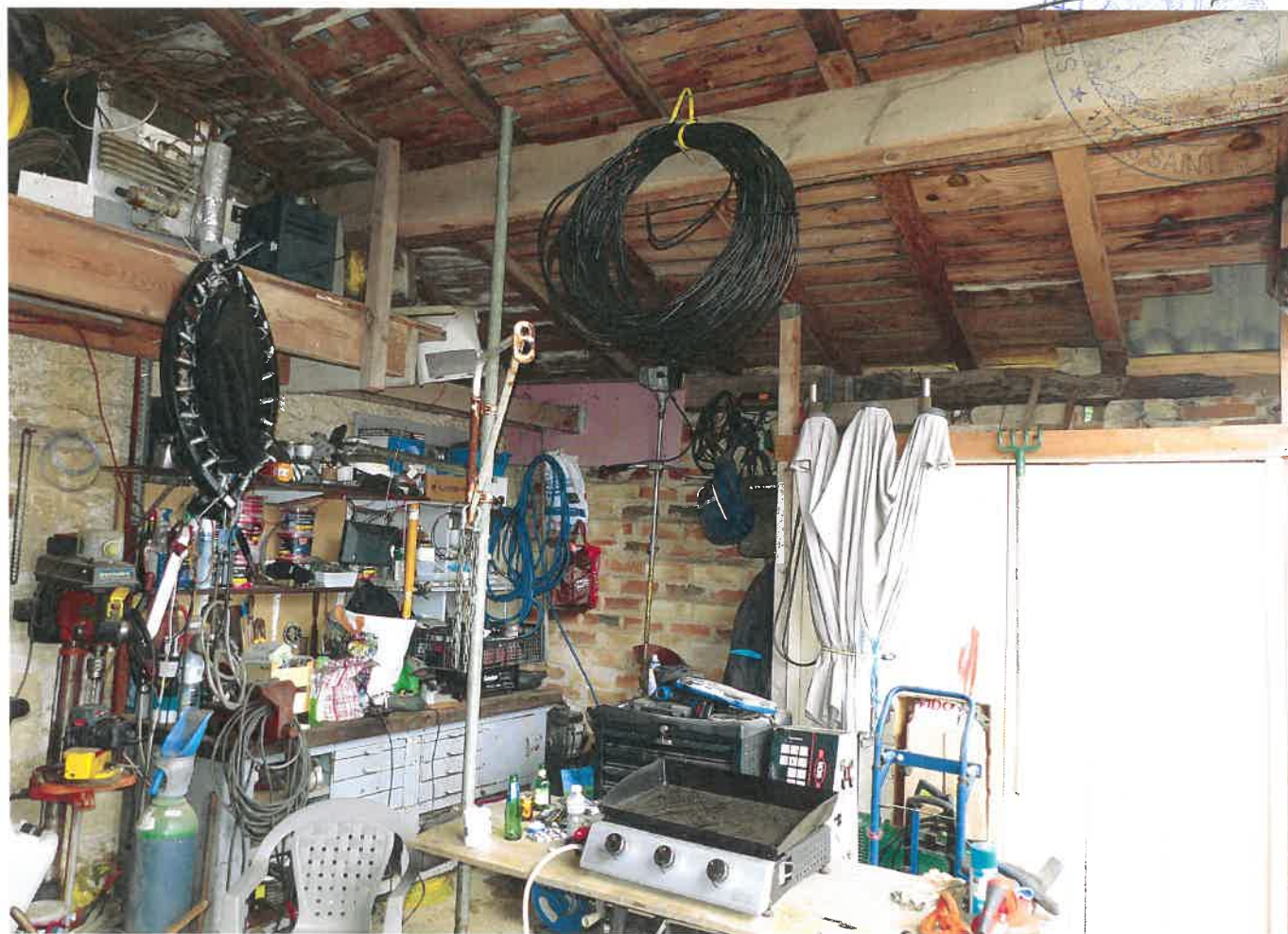










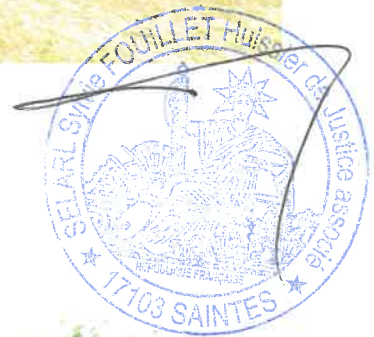




Silvia FOUILLET Huissier de Justice
01 69 52 00 11











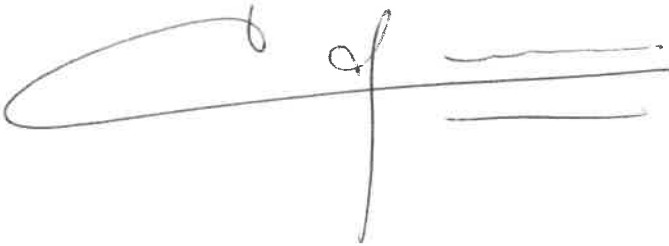




TEMOINS

(Le 29 JUIN 2022)

- Monsieur MONDY Francis (Témoin)

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, sweeping loop on the left and a vertical stroke intersecting a horizontal line.

- M. Coulon Henry (Témoin)

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical stroke intersecting a horizontal line.

- 7. NACHE - Carl Riche Serrurier -

ANNEXE 2

CERTIFICATS D'URBANISME

Maître Philippe-Henri LAFONT, SELARL OPTIMA AVOCATS,
Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur
saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions
de vente :

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

COMMUNE DE BUSSAC FORET

DOSSIER N°CU 017 074 23 H0034

Date de dépôt : 4 août 2023

Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC

Pour: Certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Adresse du terrain : 21 GRAND TOUZIN 17210

BUSSAC FORET

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BUSSAC FORET**

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme de simple information indiquant, en application de l'article L.410-1a du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 21 GRAND TOUZIN à BUSSAC FORET (17210), cadastré ZK0025, présentée le 4 août 2023 par CABINET PAILLARD HPUC demeurant 266 avenue Daumesnil à PARIS 12 (75012) ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2008 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 4 novembre 2015 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

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

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une Déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du présent Certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L111-10, art. R111-2, art.R111-4, R.111-20 et R111-27.

Zone(s) du plan local d'urbanisme concernée(s) par la demande:

N - Zone naturelle à protéger

UC - Zone de hameaux et de villages

Le terrain est grevé d'aucune servitude d'utilité publique suivantes:

Le terrain est également concerné par:

DEMOLITION - Le demandeur est informé que le terrain est situé dans un secteur où les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R421-27 et R421-28 du code de l'urbanisme.

DPU - Secteur soumis à un droit de préemption au bénéfice de la commune institué par délibération du 21 novembre 2008.

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans le massif de la Double Saintongeaise, zone dans laquelle le risque feux de forêt a été identifié comme élevé en vertu de l'arrêté préfectoral n°07-2486 du 05 juillet 2007. A ce titre, s'appliquent dans la commune de BUSSAC-FORET des obligations de débroussaillage aux abords des constructions de toute nature.

De plus, les cartes d'aléa du Porter à Connaissance, relatif à la prise en compte du risque dans l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF), sont consultables sur le site www.charente-maritime.gouv.fr

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

ARTICLE 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable :

Taxe d'aménagement (part communale)	Taux = 1%
Taxe d'aménagement (part départementale)	Taux = 2.5%
Redevance archéologique préventive	Taux = 0,40 %

ARTICLE 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux (2) mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une Déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipements Publics Exceptionnels (cf. : article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à BUSSAC FORET, le 16 Août 2023

Le Maire
Madame MATTIAZZO



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Recours :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Le Certificat d'urbanisme à une durée de validité de dix-huit (18) mois. Il peut être prorogé par période d'une (1) année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de validité.

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Effets du Certificat d'urbanisme :

Le Certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le Certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de Permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme, ou un nouveau régime de taxes, ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ZONE UC

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs correspondant aux hameaux et villages à la périphérie de la zone urbaine du bourg . La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, liée originellement à l'activité agricole.

Au sein de ces hameaux aux constructions souvent anciennes, les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre semi-continu ou discontinu et implantés en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UC 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- ☐ Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- ☐ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- ☐ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel ;
 - agricole, hormis celles prévues à l'article UC2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les hangars de stockage du matériel agricole.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- f) Les annexes et abris de jardin dès lors qu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

		LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée sous condition d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 7 m par rapport à l'axe ou à 3 m au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 3m50 de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal, romane ou similaire.

MATERIAUX APPARENTS

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings). Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

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

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- ☐ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Ces murs pleins devront être de ton pierre,
- ☐ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10 m** rehaussé de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des bâtis ou groupes de bâtis isolés, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Cette zone comprend par ailleurs trois secteurs qui correspondent à des prescriptions particulières :

- Np : des secteurs repérés au titre des zones Natura 2000 ;
- Nc : des secteurs réservés aux activités de carrière ;
- Na : des secteurs bâtis isolés, insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux.

ARTICLE N 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- ☐ Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- ☐ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L.123-7 du code de l'urbanisme.
- ☐ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- ☐ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Hormis en secteurs Np, Na et Nc, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
Les extensions des constructions d'habitation (notamment piscine) dont l'emprise au sol ne pourra excéder 80 m².
- b) Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de Surface Hors Œuvre Brute.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En secteur Na, les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette .
- Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants : les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante ; les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En secteur Nc uniquement sont autorisées :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de carrières et les constructions d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation de carrières,

En secteur Np uniquement sont autorisées :

Les constructions et équipements d'intérêt collectif. Est précisé que tout projet localisé dans le site Natura 2000 ou à proximité, s'il est susceptible d'avoir des impact sur le site, doit être soumis à étude d'incidences (art.L414-4 et suivants du code de l'environnement).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous réserve d'acceptation par le gestionnaire concerné.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,

- **14 m** par rapport à l'axe des autres voies ou à **10 m** au moins de l'alignement des dites voies, à modifier ou à créer.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **10 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Les constructions doivent être terminées par une toiture en pente, couvertes de tuiles : tuiles romanes, ou similaires lorsque la pente est inférieure à 40 %. Et des tuiles plates lorsque la pente est supérieure à 40 %.

BÂTIMENTS ANNEXES TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES :

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation. Egalement :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers,... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

Commune de **BUSSAC-FORÊT** (Département de la Charente-Maritime)

Adresse : **21 Grand Touzin**

Cadastre : section ZK n° 25

Contenance cadastrale : 19276 m²

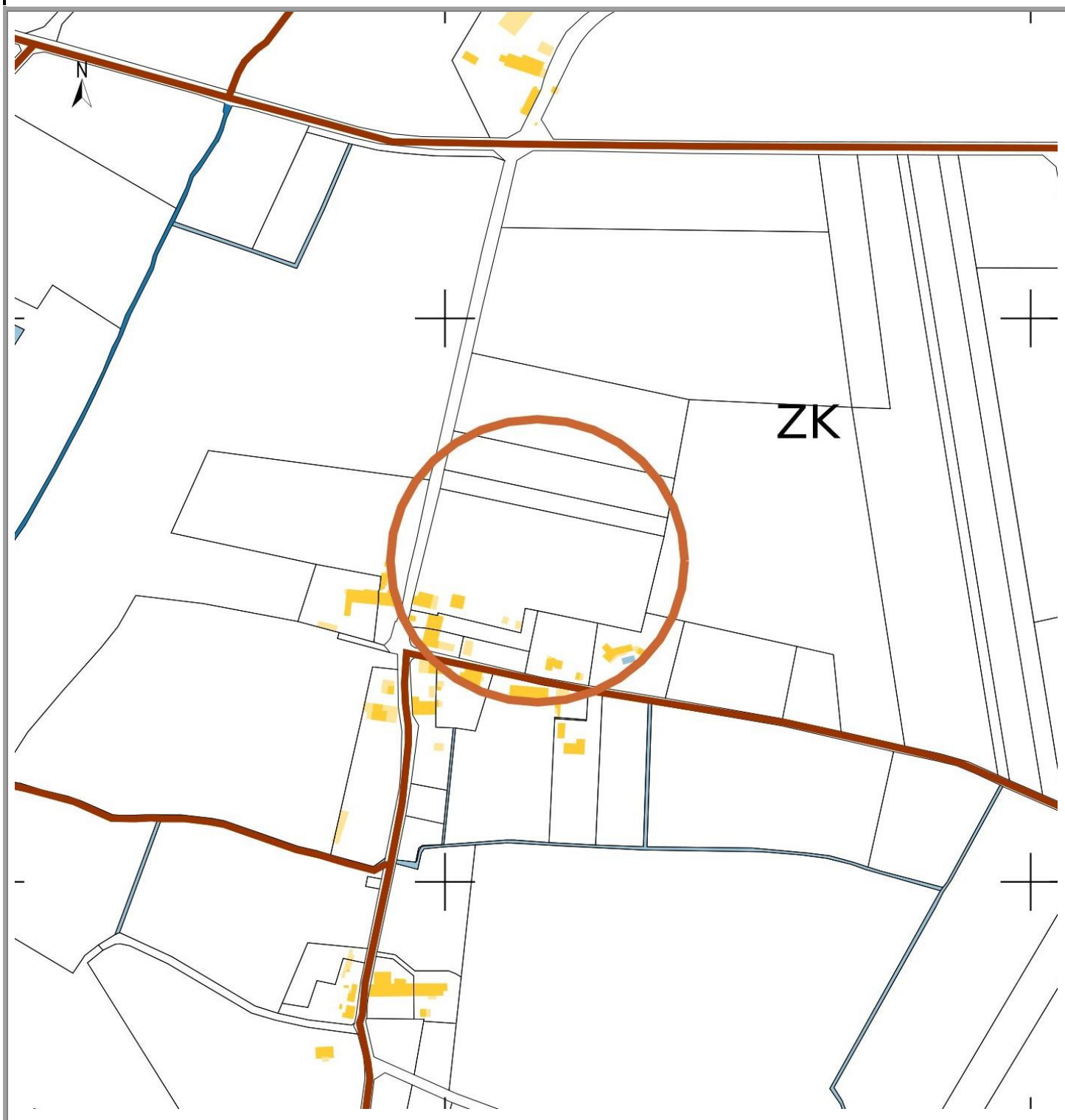
Dossier n°230422

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES : M. Daniel HURIER et Mme Nathalie SENAD, son épouse

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **BUSSAC-FORÊT** (Département de la Charente-Maritime)

Adresse : **21 Grand Touzin**

Cadastre : section ZK n° 25

Contenance cadastrale : 19276 m²

Dossier n°230422

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/2000

PROPRIÉTAIRES : M. Daniel HURIER et Mme Nathalie SENAD, son épouse

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Bussac-Forêt
ZK 25

Géofoncier

Fiche éditée le 07 septembre 2023 à 17h30 (UTC +0200)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Bussac-Forêt (17074)
Préfixe : 000
Section : ZK
Numéro : 25

Adresse postale la plus proche :
19 Lieu Dit le Grand Touzin 17210 Bussac-Forêt



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 1 ha 92 a 76 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : GRAND TOUZIN

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UC : Zone urbaine d'habitat essentiellement de densité moyenne à faible, correspondant aux hameaux
Zone UC

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/5e79699b4aee31063ccbdc441795cbc6/download-file/17074_reglement_20151104.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Bussac-Forêt&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=17074&lon=-0.39182908710159337&lat=45.45111111111111>
Lieu Dit le Grand Touzin 17210 Bussac-Forêt

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



ANNEE DE MAJ		2023	DEP DIR	17 0	COM	074 BUSSAC-FORET		TRES	045	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ												NUMERO COMMUNAL		H00055			
Propriétaire/Indivision						MBQXL9		HURIER/DANIEL ROBERT						Né(e) le 07/07/1962													
GRAND TOUZIN						17210 BUSSAC-FORET								à 45 ORLEANS													
Propriétaire/Indivision						MBQXMB		HURIER/NATHALIE						Né(e) le 24/05/1964													
21 GRAND TOUZIN						17210 BUSSAC-FORET								à 75 PARIS 10													
PROPRIETES BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES								IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
07	ZK	25			GRAND TOUZIN		B077	01	01	00	01001	0026758 X	074A	C	II	MA	6	999							F		999
R EXO												0 EUR															
REV IMPOSABLE COM 999 EUR COM												999 EUR															
R IMP												999 EUR															
PROPRIETES NON BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES								EVALUATION												LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
07	ZK	25	21	GRAND TOUZIN		B077			1					1 92 76													
									074A	A	BT	04		70 65	1,18	C	TA		0,24	20							
									074A	B	J	01		4 35	2,36	GC	TA		0,24	20							
									074A	C	B	99		96 89	1,63	C	TA		0,47	20							
									074A	Z	S			20 87	0	GC	TA		0,33	20							
R EXO					1 EUR					R EXO					5 EUR												
HA A CA					REV IMPOSABLE					5 EUR COM					TAXE AD												
CONT 1 92 76					R IMP					4 EUR					R IMP					0 EUR							
															MAJ TC					0 EUR							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 21/08/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1704101110

SF2309508852

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 017					Commune : 074			BUSSAC-FORET		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
ZK	0025			21 GRAND TOUZIN	1ha92a76ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 7 septembre 2023

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

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

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

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

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

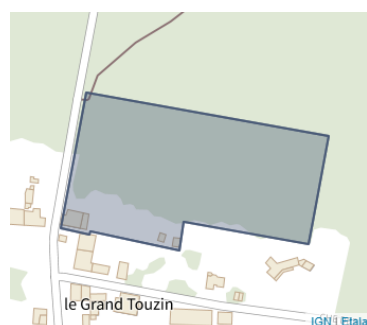
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

17210 BUSSAC-FORET

Code parcelle :
000-ZK-25



Parcelle(s) : 000-ZK-25, 17210 BUSSAC-FORET

1 / 6 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

FEU DE FORÊT



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Feu de forêt nommé PPRIF Bussac-Forêt a été prescrit sur le territoire de votre commune.

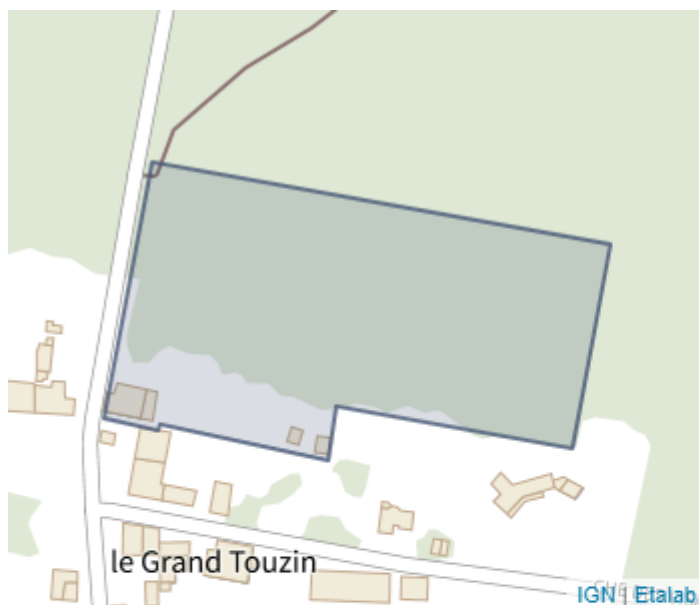
Date de prescription : 23/03/2018

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Feu de forêt

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.



SISMICITÉ : 2/5



- | | |
|---|-----------------|
|  | 1 - très faible |
|  | 2 - faible |
|  | 3 - modéré |
|  | 4 - moyen |
|  | 5 - fort |

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



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 auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

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 georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

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 : 0/3



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

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

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 11

Source : CCR

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0300708A	01/01/2002	31/12/2002	03/12/2003	20/12/2003
INTE9100235A	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
IOCE0804637A	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

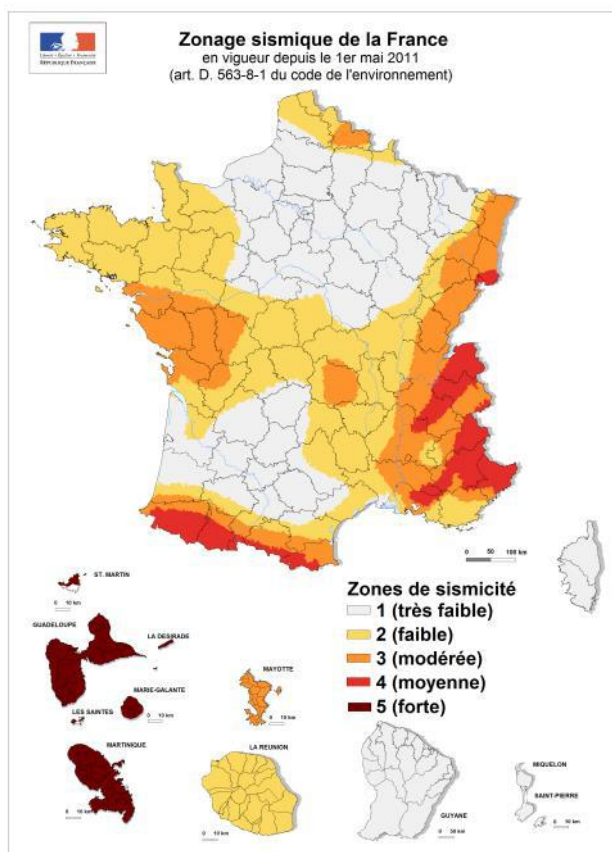
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>