ÉLISA
GUEILHERS

Affaire : CIC
Dossier n° : 23/00055
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 22 JANVIER 2025 – 9H30

©AVOVENTES.FR

DIRE INFORMATIONS OBTENUS PAR LA MAIRIE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le deux décembre

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT,** demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat du :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital social de 611.858.064 €, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est 6 avenue de Provence 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Laquelle a dit :

Que pour compléter et actualiser les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose les documents obtenus par le service urbanisme de la mairie LIMAY, à savoir :

- Le jugement rendu à l'encontre du permis de construire des parties saisies,
- Les plans du permis de construire comprenant le plan du terrain.

Le service urbanisme de la mairie apporte la précision suivante :

De plus, je vous informe que le terrain est constructible car il est situé en zone U, cependant, l'implantation d'un maison individuelle semble compliqué au vue de la règlementation en vigueur qui impose un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans aucun recours possible à l'encontre du créancier poursuivant.

Et elle a signé sous toutes réserves.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES

al

N° 2005074

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Rapporteure

Le tribunal administratif de Versailles

Rapporteur public

(3ème chambre)

Audience du 16 septembre 2022
Décision du 30 septembre 2022

D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 7 août 2020 et 17 juin 2022, M. et représentés par Me Cayla-Destrem, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 26 novembre 2019 par lequel le maire de Limay a délivré à un permis de construire, transféré par arrêté du 14 janvier 2020 à autorisant la démolition partielle du bâtiment existant, son extension et sa surélévation en vue de la réalisation d'une maison individuelle sur une parcelle cadastrée section AR n°68, située 22 rue des Réservoirs ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Limay, la somme de 2 000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- le permis de construire contesté n'a jamais été affiché sur le terrain, de sorte que leur requête n'est pas tardive ;
- il n'est pas justifié de la compétence du signataire de l'arrêté attaqué ;
- la notice architecturale est incomplète, en ce qu'elle ne comporte pas l'ensemble des catégories visées par l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme ;

- le projet méconnait diverses dispositions du plan local d'urbanisme de Limay parmi lesquelles les règles relatives à la hauteur, à l'alignement et aux espaces verts.

La requête a été communiquée à la commune de Limay qui n'a produit ni mémoire ni pièces dans le cadre de la présente instance, en dépit d'une mise en demeure adressée le 7 février 2022, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative.

La requête a été communiquée à qui le permis de construire contesté a été transféré par arrêté du 14 janvier 2020, lequel n'a produit ni mémoire ni pièces dans le cadre de la présente instance, en dépit d'une mise en demeure adressée le 7 février 2022, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative.

Par une ordonnance du 20 juin 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 11 juillet 2022, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

Par une lettre en date du 20 juin 2022, le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible de retenir comme fondé le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de la décision attaquée et les a invitées à produire leurs observations sur une éventuelle application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de
- et les conclusions de rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 26 novembre 2019, le maire de Limay a délivré à un permis de construire autorisant la démolition partielle d'un bâtiment, son extension et sa surélévation en vue de la réalisation d'une maison individuelle sur une parcelle cadastrée section AR n°68, située 22 rue des Réservoirs. Par la présente requête, demandent l'annulation de ce permis qui a été transféré à par arrêté du 14 janvier 2020 du maire de Limay.

2. L'arrêté du 26 novembre 2019 dont demandent l'annulation est signé, pour le maire de Limay, par adjoint en charge de l'urbanisme. La commune de Limay n'a produit ni mémoire ni pièces dans le cadre de la présente instance en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée et est, au demeurant, réputée, en application de l'article R. 612-6 du code de justice administrative, avoir acquiescé aux faits exposés dans la requête. Dans ces conditions, il n'est pas établi, ainsi que le soutiennent les requérants, que disposait, à la date de cet arrêté, d'une délégation de la part

du maire lui permettant de le signer. Le moyen tiré de l'incompétence du signataire de cette décision doit donc être accueilli.

3. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est, en l'état de l'instruction, de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté en litige.

4. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* ».

5. à qui le permis de construire contesté, délivré le 26 novembre 2019, a été transféré par arrêté du 14 janvier 2020, n'a produit aucun mémoire dans le cadre de la présente instance ni répondu à la lettre en date du 20 juin 2022 par laquelle le tribunal l'a informé qu'il était susceptible de retenir comme fondé le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de la décision attaquée, en l'invitant à produire ses observations sur une éventuelle application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Il ne ressort, en outre, pas des pièces du dossier que aurait contesté l'arrêté en date du 16 juin 2020 par lequel le maire de Limay l'a mis en demeure d'interrompre les travaux réalisés en méconnaissance de l'autorisation délivrée le 26 novembre 2019. Dans les conditions particulières de l'espèce et alors que n'a pas manifesté son intention de solliciter une mesure de régularisation, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer sur les conclusions à fin d'annulation de la requête afin de permettre une telle régularisation. Il y a lieu, par conséquent, d'annuler l'arrêté contesté.

6. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de la requête présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1er : L'arrêté du 26 novembre 2019 du maire de Limay est annulé.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

N° 2005074

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Benrabah, à et à la commune de Limay.

Délibéré après l'audience du 16 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

présidente,
conseillère,
nière conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 septembre 2022.

La rapporteure,

Signé

La présidente,

Signé

La greffière,

Signé

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

MAISONS JLT CONSTRUCTION



M^R

78520 LIMAY

GPS :

RT 2012

Superstructure: Agglos

Pente : 30°

Couverture : Tuiles type Régence de teinte Terron

Enduit : Gratté fin ton Athènes réf : 292 PRB

Chauffage : PAC Puissance compteur:12 KVA

Menuiseries ext.: Alu et PVC ton blanc

Date le : Affair

Dessinés par : VS N°: P5518

Observations :

PLANS D'EXECUTION LE :

TABLEAU DE SURFACES

Niveau 0

	S. HABITABLE	S. ANNEXE	S. GARAGE	S. OUVERTE
Garage			18,25 m²	
Pièce de vie	25,55 m²	1,42 m²		
Total Niveau 0	25,55 m²	1,42 m²	18,25 m²	

Niveau 1

	S. HABITABLE	S. ANNEXE	S. GARAGE	S. OUVERTE
Chambre 1	17,08 m²			
Palier	0,91 m²			
Bains 1	6,68 m²			
Total Niveau 1	24,67 m²			
Total Projet	**50,22 m²**	**1,42 m²**	**18,25 m²**	

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 26 NOV. 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

SURFACES DE PLANCHER

Niveau 0

	Totale	Technique	sous 1.80m	Non Close	Stationnement	Déductible	SDPC
Total Niveau 0	45,84 m²		1,42 m²		18,25 m²	18,25 m²	26,17 m²

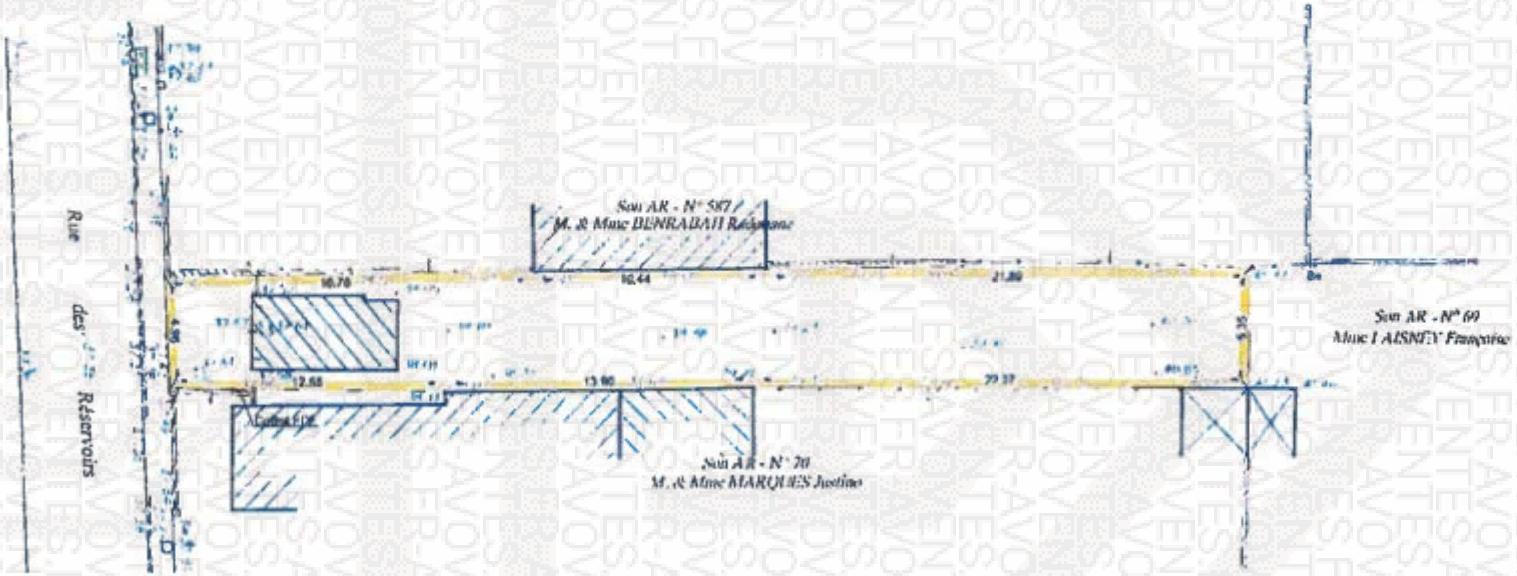
Niveau 1

	Totale	Technique	sous 1.80m	Non Close	Stationnement	Déductible	SDPC
Total Niveau 1	25,02 m²						25,02 m²
Total Projet	70,86 m²		1,42 m²		18,25 m²	18,25 m²	51,19 m²

SURFACES

	Plancher	Emprise	Taxable	RT	Hab x 1/6	Ouvertures
Total Projet	51,19 m²	55,83 m²	69,44 m²	65,97 m²	8,37 m²	8,47 m²

Périmètre défini selon les limites de possession. Les limites et la superficie deviendront réelles après bornage contradictoire avec les propriétaires voisins.



MAISONS JLT CONSTRUCTION

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le
26 NOV. 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf doss
SI

Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

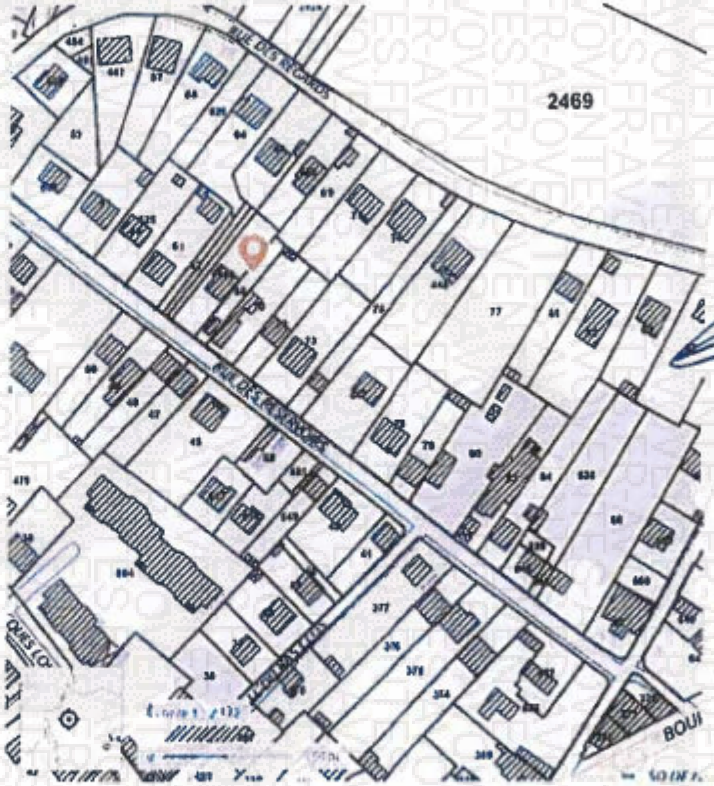
TERRAIN

PCMI 2

VERSION 1 DATE : 26/06/2019

MAISONS JLT CONSTRUCTION





Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 26 NOV. 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf dossier

SIGNATURES

Lu et approuvé
Bon pour exécution

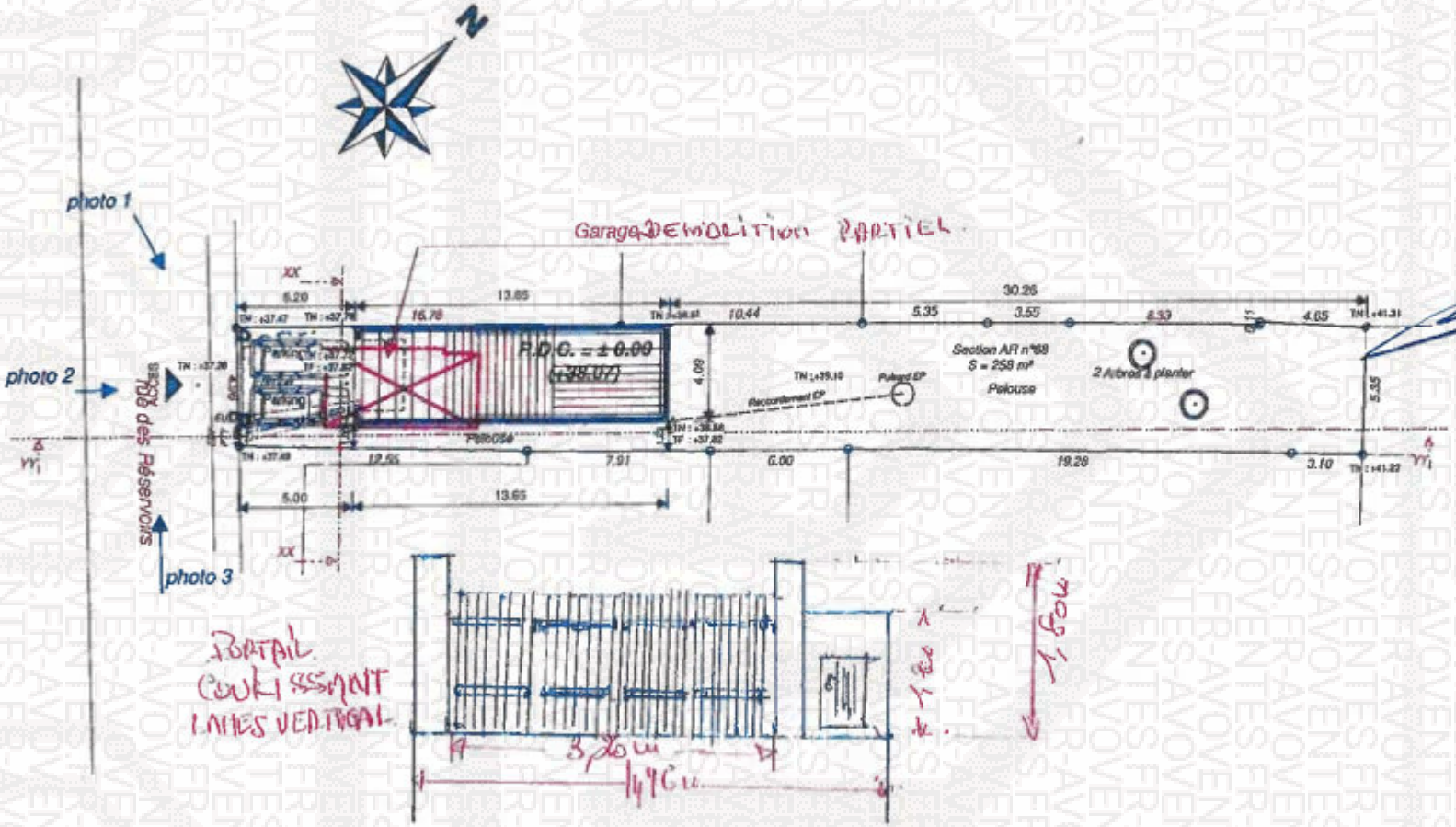
DATE :

PLAN DE SITUATION

PCMI 1

VERSION 1 DATE : 26/09/2019

MAISONS JLT CONSTRUCTION



Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 26 NOV 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf dossier

SIGNATURES

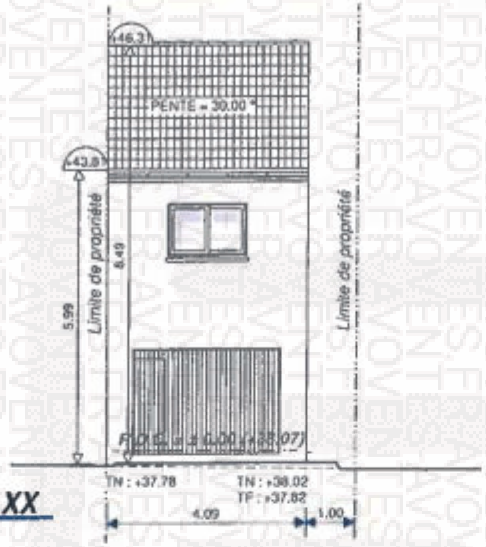
Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

PLAN DE MASSE
Ech : 1/200

PCMI 2

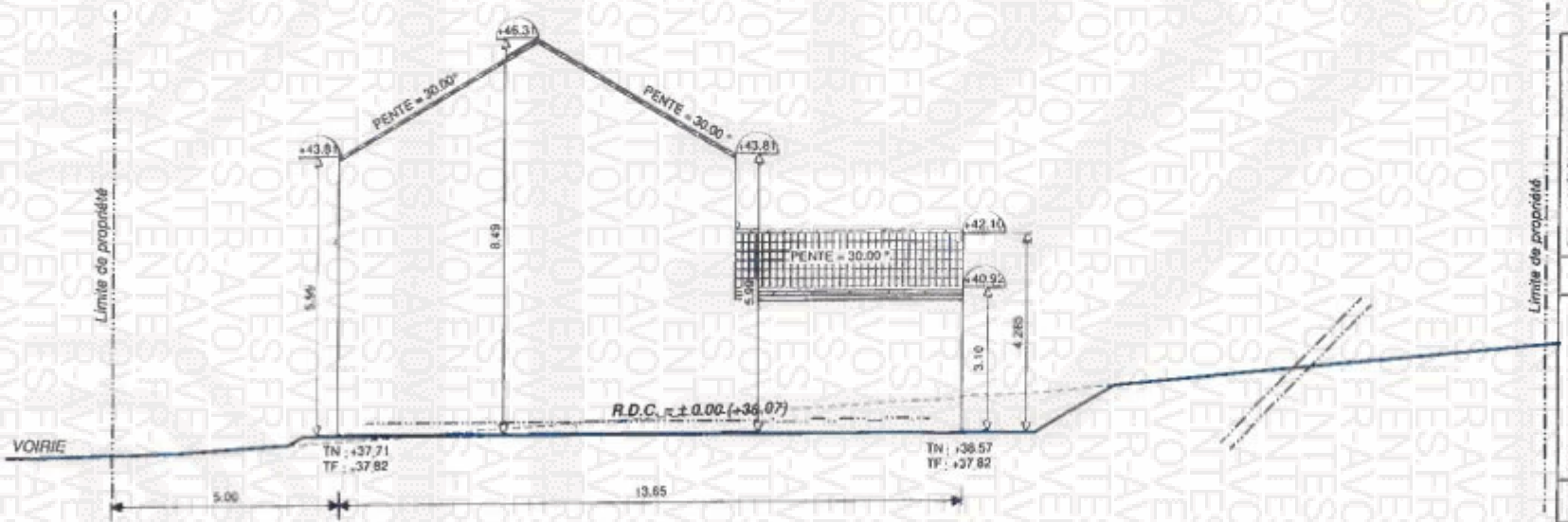
VERSION 1 DATE : 26/06/20



COUPE XX

MAISONS JLT CONSTRUCTION

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay le 26 NOV 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme



COUPE YY

22 rue des Réservoirs
Section AR n°98
78520 - LIMAY

Réf dossier

SIGNATURES

Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

PROFILS

Ech : 1/100

PCMI 3

VERSION 1 DATE : 26/06/2019

MAISONS JLT CONSTRUCTION

TERRAIN
Le projet de *situe sur le département*
Des Yvelines *tué 22 rue des Réservoirs*
Qui présentera une typologie de maison individuelle diversifiée.
Surface 258 m²

PROJET
Le projet a pour but la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation, APRÈS DEMOLITION PARTIEL DU GARAGE
L'implantation se fera en respectant au maximum le relief du terrain, afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement et la pente naturelle du terrain.
L'orientation et les percements tiendront compte de l'orientation et des perspectives (Constructions voisines, vues, environnement, ensoleillement).
Les volumes présenteront une unité qui permettra de s'adapter au style régional. La réhabilitation du garage en habitation + surélévation et extension.

MATERIAUX
Les matériaux extérieurs utilisés s'harmoniseront avec les constructions environnantes et seront conformes aux recommandations de la mairie.

Pour les extérieurs :
-Enduit Gratté fin ton Athènes réf : 292 de chez PRB
-Couverture en Tuiles type Régence de teinte Terron
-Rives scellées
-Gouttières et descentes en zinc naturel
-Pente à 30°

Pour les menuiseries extérieures :
-Menuiseries PVC ton blanc
-Volets roulant ton blanc
-Porte de garage métallique ton blanc

ENVIRONNEMENT
Soucieux du respect de l'environnement concernant les abords et clôtures, ceux-ci seront feront l'objet d'une demande ultérieure.
Un emplacement avec revêtement de type enrobé, non clos sera aménagé en dehors de la voie, assurant un stationnement pour un véhicule.
La propriété recevra 2 arbres, le reste de la propriété sera engazonné et arboré comme jardin d'agrément.
D'une manière globale, la volonté est d'inscrire le projet dans le respect et l'harmonie du style et de la réglementation.

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le
26 NOV 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf dossier
SIG

Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

NOTICE PAYSAGERE

PCMI 4

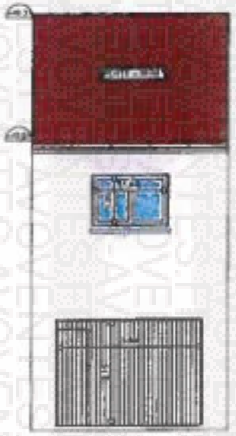
VERSION 1 DATE : 25/06/2019



Façade Nord-Est



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Ouest



Façade Sud-Est

MAISONS JLT CONSTRUCTION

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 26 NOV. 2019

Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf dc

SIGNATURES

Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

PLANS DES FACADES

Ech : 1/100

PCMI 5

VERSION 1 DATE : 26/06/2019



PHOTO 1



PHOTO 2

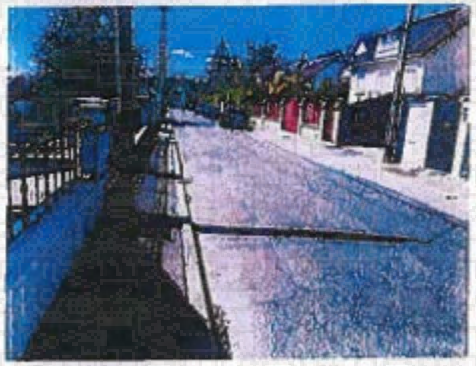


PHOTO 3

MAISONS JLT CONSTRUCTION

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 15 NOV 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme



INSERTION A LONG TERME

PHOTOS - INSERTIONS

22 rue des Réservoirs
Section AR n°58
78520 - LIMAY

Réf doss

SIGNATURES

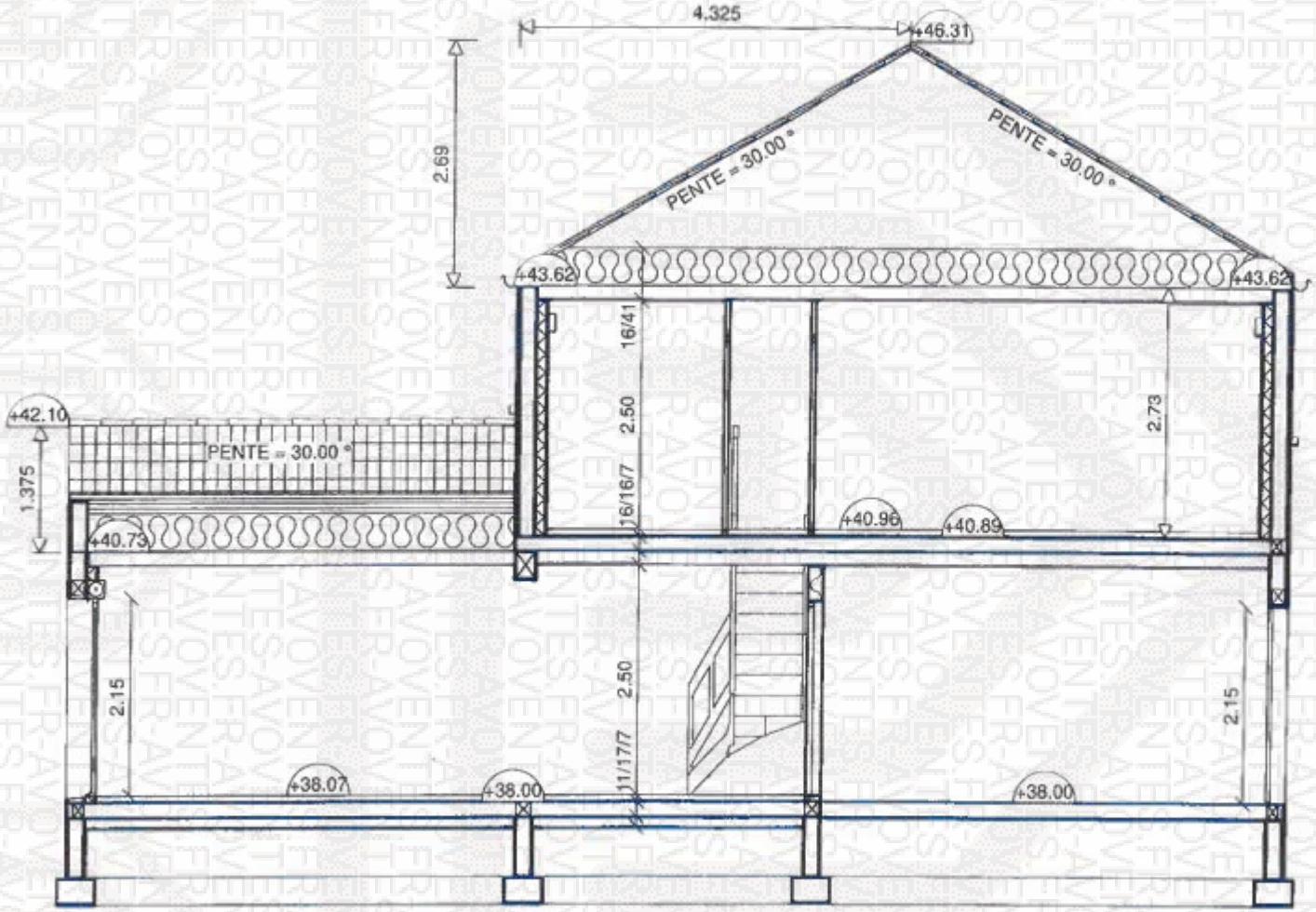
Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

PCMI 6-7-8

VERSION 1 DATE : 26/06/2019

MAISONS JLT CONSTRUCTION



Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour :
Limay, le 26 NOV 2019

Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

22 rue des Réservoirs
Section AR n°68
78520 - LIMAY

Réf d

Lu et approuvé
Bon pour exécution

DATE :

COUPE MAISON ANNEXE 3

Ech : 1/50

VERSION 1 DATE : 26/06/2019