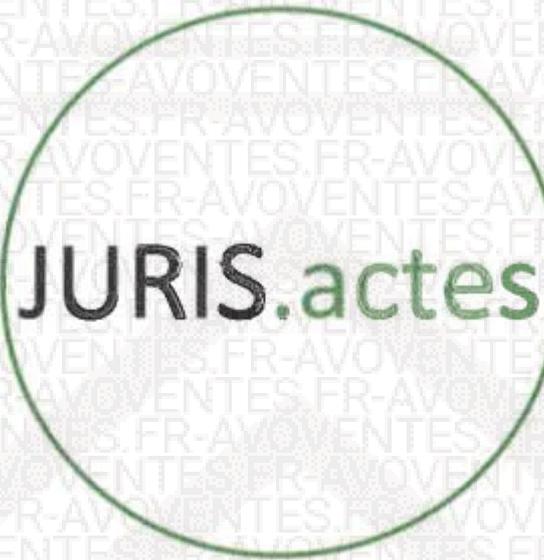


PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



JURIS.actes

L.TALBOURDET – C.BUISSON – P.DEGARDIN

Huissiers de Justice associés

ETUDE

20, rue Jean Savidan
22300 LANNION
02.96.37.42.67

etude@huissier-lannion.com

SALLE DES VENTES

22700 PERROS-GUIREC
02.96.23.21.16

degardin.patrick@orange.fr

www.huissier-lannion.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
Le VINGT-TROIS NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES COTES D'ARMOR**, Société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limitée au capital variable (minimum) de 40 212 603,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT BRIEUC sous le numéro 777 456 179 dont le siège social est La Croix Tual sur la commune de PLOUFRAGAN (22440), prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social.

AYANT POUR AVOCAT

Me Chrystelle MARION Avocat Associé de la SCP MARION LEROUX SIBILLOTTE ENGLISH COURCOUX, Société inter-barreaux, avocats au Barreau de Saint Brieu, y demeurant 17, Allée Marie Le Vaillant – BP 4223 sur la commune de SAINT BRIEUC (22042), laquelle occupe pour elle sur la présente procédure,

AGISSANT EN VERTU

- de l'article L322- du code des procédures civiles d'exécution :

L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant.

- d'un COMMANDEMENT DE PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, resté infructueux :

signifié le : 16 Octobre 2023 par acte du ministère de notre ministère

à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

- De la copie exécutoire d'un Jugement rendu par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT

BRIEUC :

en date du : 04 Juillet 2022

Signifié le : 31 Août 2022, à ce jour définitif suivant certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de RENNES, le 05 Octobre 2022.

- De l'inscription au service de la publicité foncière (conservation des hypothèques de SAINT BRIEUC)

de : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 29 Novembre 2021, enregistrée sous les références 2204P01 V N°7824, consolidée en HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE le 21 Novembre 2022 sous les références 2204P01 2022 V n°12531.

- portant sur les Immeubles

Situé : Commune de LANNION (22), rue Saint Elivet

Cadastré : Section AM numéro 175 lieu-dit 36 rue Saint Elivet pour une contenance de 1 are et 30 centiares et section AM numéro 183 lieu-dit rue Saint Elivet pour une contenance de 1 are et 04 centiares.

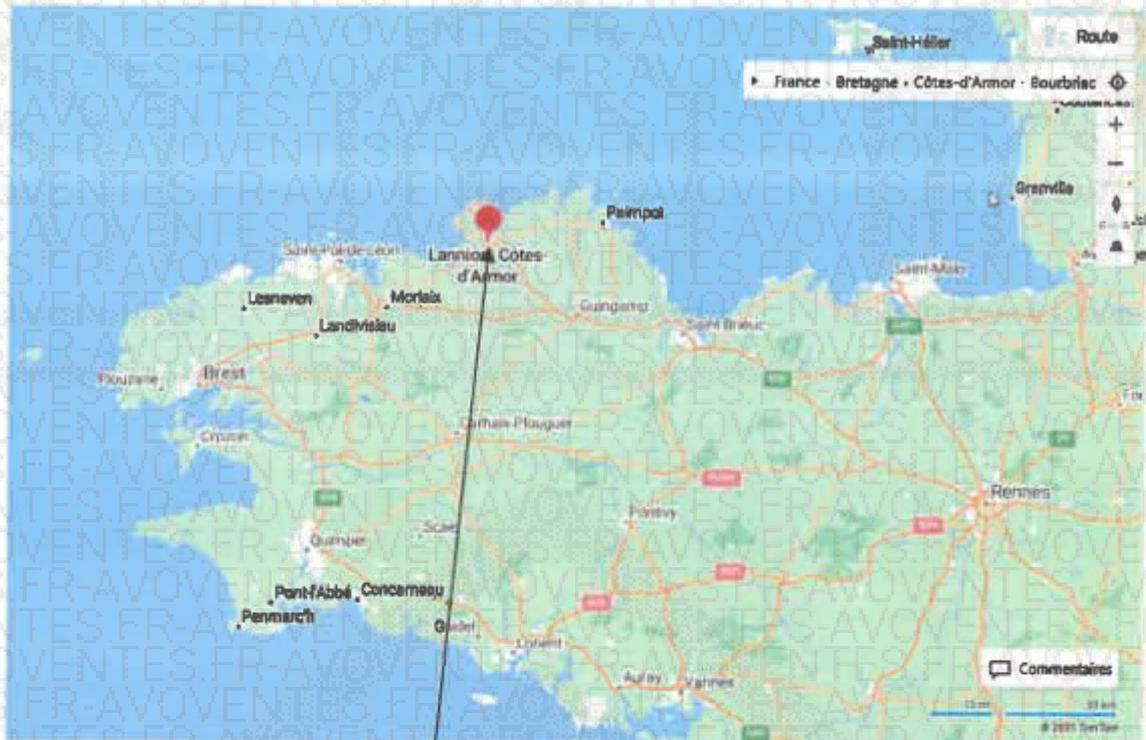
Je, Cécile BUISSON, Huissier de Justice associé, membre de la Société à Responsabilité Limitée d'Exercice Libéral JURIS.actes, titulaire d'un Office situé 20, rue Jean Savidan à LANNION (Côtes d'Armor),

me suis transportée ce jour : Jeudi 23 Novembre 2023
à : 14 Heures 30

aux fins de procéder à la description des Immeubles saisis, de constater les conditions d'occupation, de recueillir toutes informations utiles,

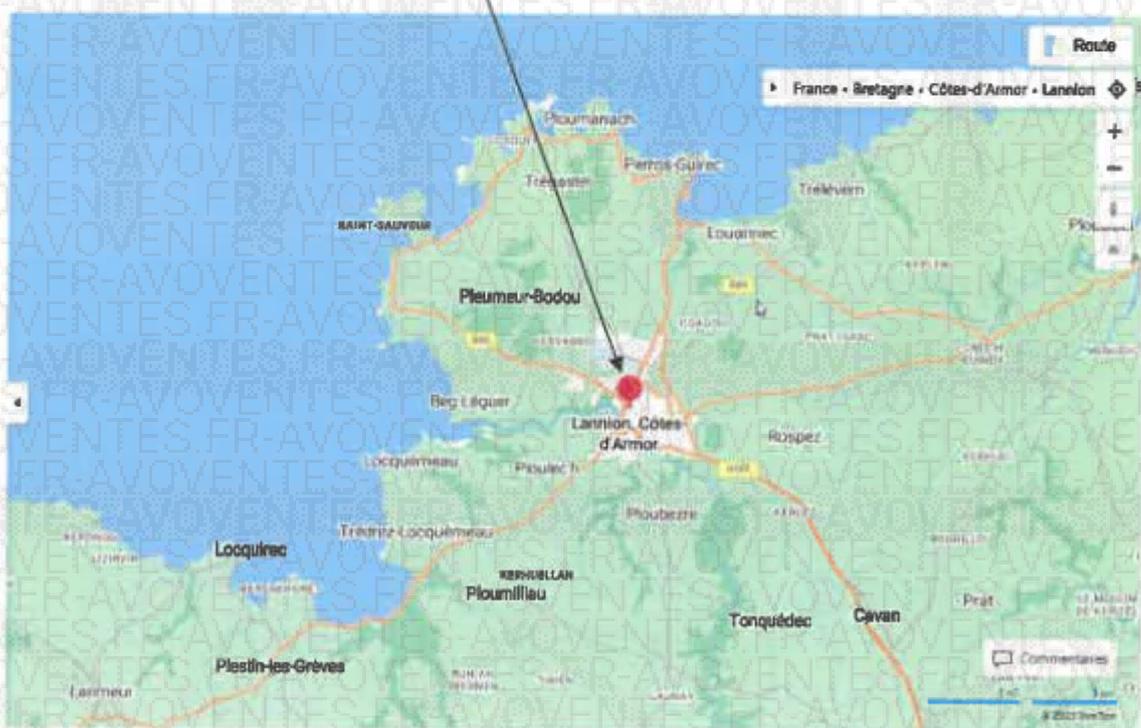
1. DESCRIPTION

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

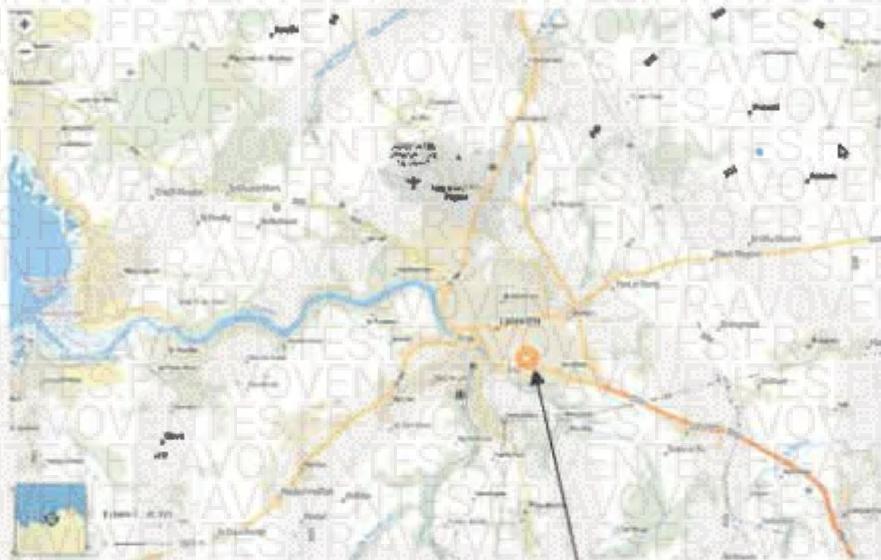


LANNION est située au Nord du département des Côtes d'Armor et à :

- 33 kms de GUINGAMP
- 64 kms de ST BRIEUC
- 169 kms de RENNES
- 37 kms de MORLAIX
- 84 kms de BREST

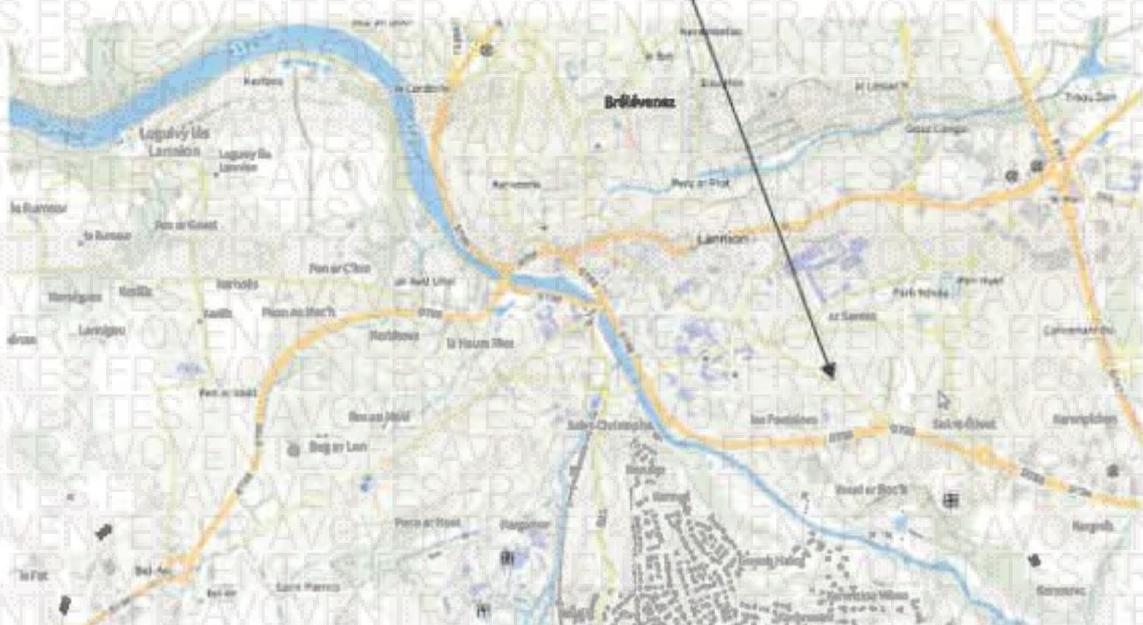


Communes limitrophes de Lannion

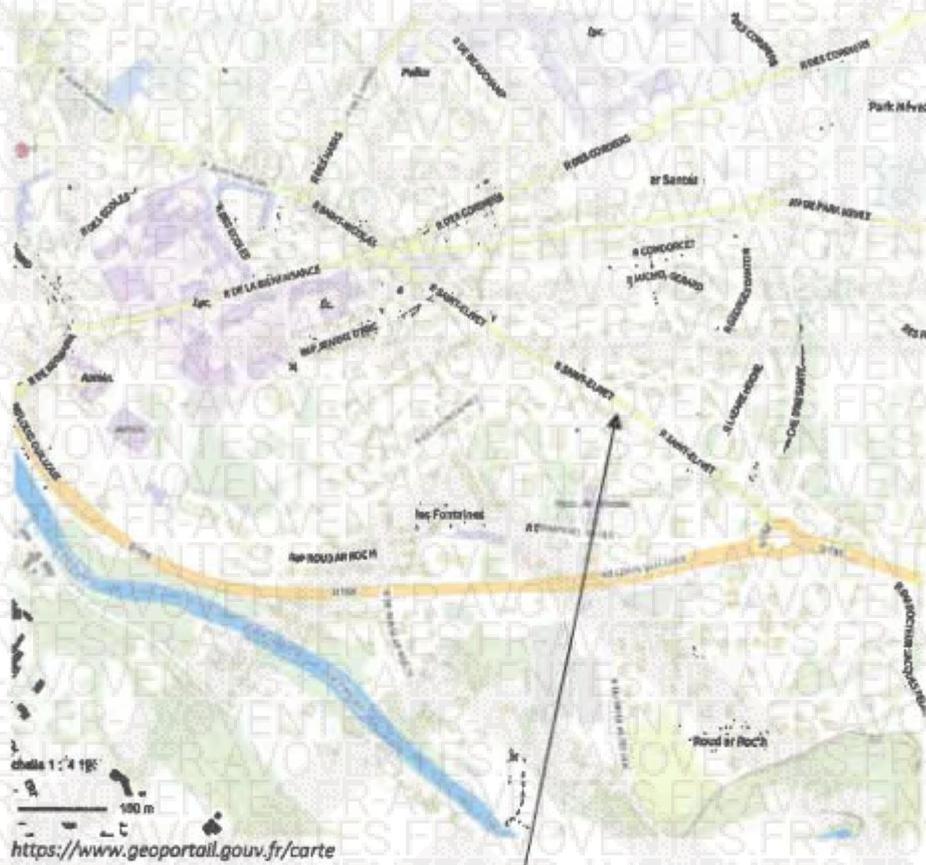


<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

La rue Saint Elvet s'inscrit dans le prolongement du centre ville de Lannion et rejoint la route départementale D788 en direction de la sortie de ville vers Guingamp.



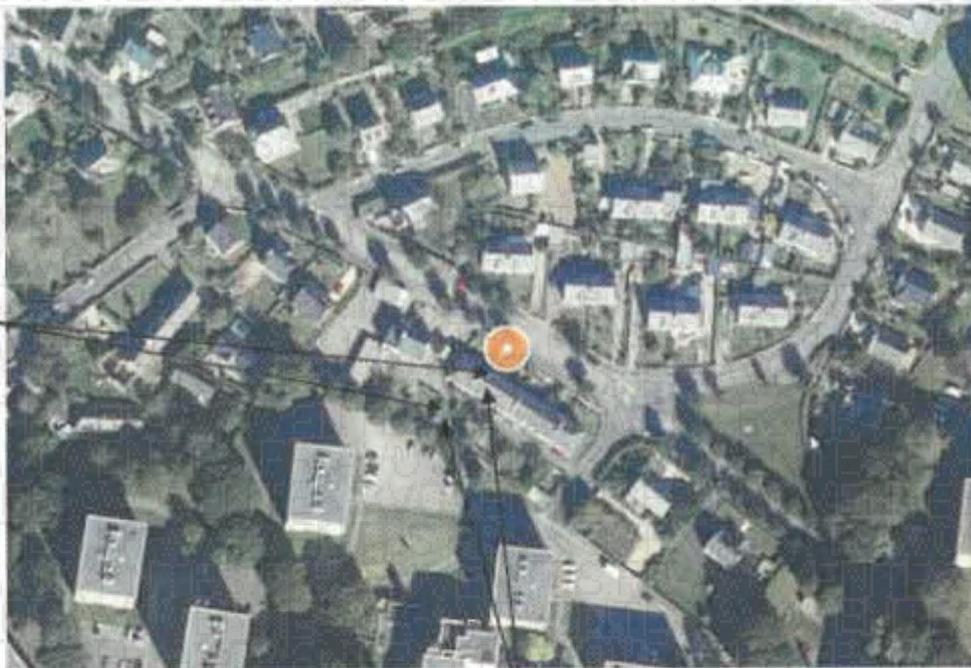
<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



La rue Saint Elivert s'étire en longue ligne droite entre la rue Saint Nicolas et le rond-point Saint Elivert. Le numéro 36 se trouve entre les quartiers des Fontaines et Ar-Santé.



Le 36 rue Saint Elvet comprend une maison d'habitation avec terrain attenant sur le devant. Le bien saisi se compose d'une parcelle de terrain non attenant (séparée de la maison par une voie de circulation et de stationnement - parcelle 177)



Parcelles AM 175 avec maison et terrain d'une surface de 130 m² et parcelle AM 183 terrain nu d'une surface de 104 m² (actuellement en fiche).



Plan cadastral (source : www.cadastre.gouv.fr)

OBSERVATIONS :

Capitale du Trégor, sous-préfecture et deuxième ville des Côtes d'Armor, LANNION est une commune de 20451 habitants (source INSEE 2020) répartis sur 43.9 km² (soit une densité de population de 465.7 hhb/km²).

Lannion appartient à la communauté d'agglomérations « LANNION TREGOR COMMUNAUTE » qui regroupe depuis 2017 un total de 57 communes pour 118000 habitants.

Lannion dispose de toutes les commodités et commerces de proximité dont :

- Etablissements d'enseignements publics et privés de la maternelle au lycée
- Enseignement supérieur dont l'ENSSAT et l'IUT
- Un hôpital avec maternité de niveau 2
- Une polyclinique
- Une gare TGV (Lannion-Paris en 3 heures)
- Une technopôle labellisée « French Tech »
- Un réseau de transports urbains (TILT)

La commune est en outre desservie par la RN 12, route nationale à 4 voies qui la relie à GUINGAMP, sur l'axe BREST-PARIS.

OBSERVATIONS SUR LE BIEN DANS LA COMMUNE

Le bien dont s'agit est situé 36 rue Saint Elivet et Saint Elivet (pour le terrain) à LANNION (22300) au sein d'un ensemble de six maisons mitoyennes les unes des autres qui s'inscrivent en contrebas par rapport à la voie publique.

Le jardin attenant se trouve côté Nord et la parcelle non-attendant côté Sud (soit au dos des immeubles du quartier des Fontaines).

Le bien se trouve à proximité du centre-ville et de ses commodités, des établissements scolaires et d'une grande surface alimentaire (accessible à pieds),

1.2. DESCRIPTION GENERALE

Le bien saisi se compose :

- D'une parcelle de terrain clos d'une surface de 130 m² (bâti inclus).
- D'un pavillon mitoyen sur deux étages et sous-sol (type 5) en maçonnerie enduite sous ardoises d'une surface 83.76 m² + 15.71 m² d'annexe (=garage) (information issue de l'attestation du certificat de mesurage de la superficie privative dressé par la SARL AUDIT EXPERTISE IMMOBILIER (AEI) en charge de la réalisation des diagnostics ce jour)
- D'une parcelle de terrain nu (non adjacente) à usage de Jardin (actuellement à l'état d'abandon, colonisé par les ronces), d'une surface de 104 m². Elle est séparée de la parcelle AM 175 par la parcelle AM 177 (usage de voie de circulation et stationnement).



La propriété dont s'agit est jouxtée :



Pour la parcelle AM 175 :

- Au Nord par la voie publique (rue Saint Elivet)
- A l'Est par la parcelle numéro 174 (bâtie, pavillon mitoyen)
- Au Sud par la parcelle numéro 177 (circulation et stationnement)
- A l'Ouest par la parcelle numéro 176(bâtie, pavillon mitoyen)

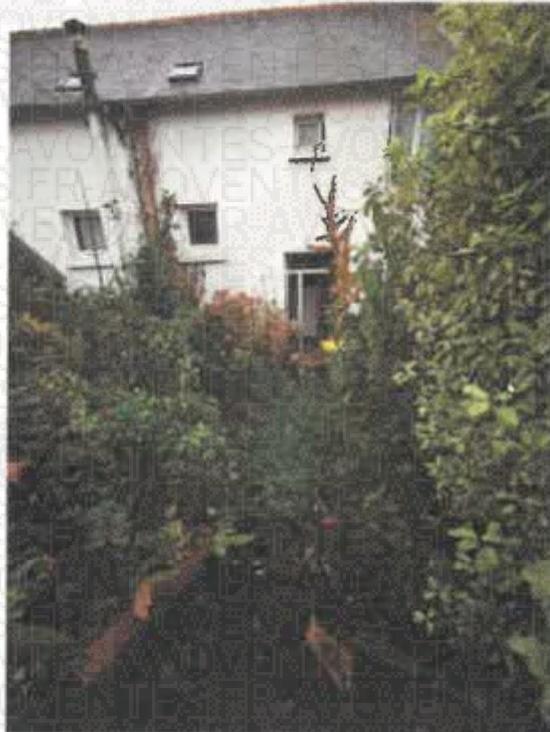
Pour la parcelle AM 183 :

- Au Nord par la parcelle 177 (circulation et stationnement)

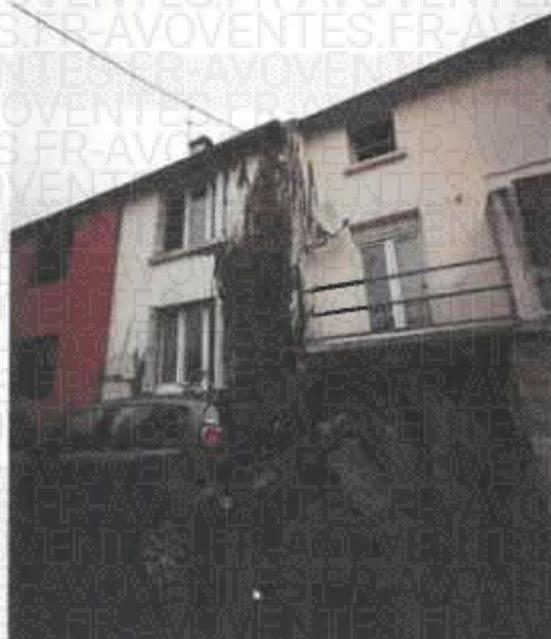
- A l'Est par la parcelle numéro 181 (jardin)
- Au Sud par la voie publique (rue Jean Lanjuinais quartier les Fontaines)
- A l'Ouest par la parcelle numéro 184 (jardin)

La maison dont s'agit étant accolée à ses voisines, les ouvertures sont réparties sur les façades Nord et Sud, avec accès à l'extérieur des deux côtés (porte d'entrée sur jardinet côté Nord, et porte de garage côté Sud).

PARCELLE AM 175 - PROPRIETE ET MAISON VUES DE FACE (COTE NORD)



PARCELLE AM 175 - COTE SUD



PARCELLE AM 183



1.2.1. Immeuble bâti :

Type de bâtiment : Pavillon doublement mitoyen implanté dans un bloc de six (à noter que plusieurs ont été rénovés ou sont en cours de rénovation).

Type de construction : L'immeuble est à usage d'habitation et comprend sous-sol, étages et combles aménagés (soit des pièces réparties sur quatre niveaux).

Date de construction : Selon les déclarations faites par la propriétaire, la construction daterait des années 60.

Nombre de pièces :

- Pièce de vie avec cuisine ouverte
- Trois chambres
- Une salle de bains (ancienne 4eme chambre)
- Deux WC (dont un à usage complémentaire de buanderie)

Surface habitable* : 83.76 m2 (+ 15.71 m2 de garage)

Type de chauffage : Gaz à condensation (selon les déclarations de la propriétaire, la chaudière daterait approximativement de 2014)

Garage : Oui (en sous-sol)

Dépendance: Non

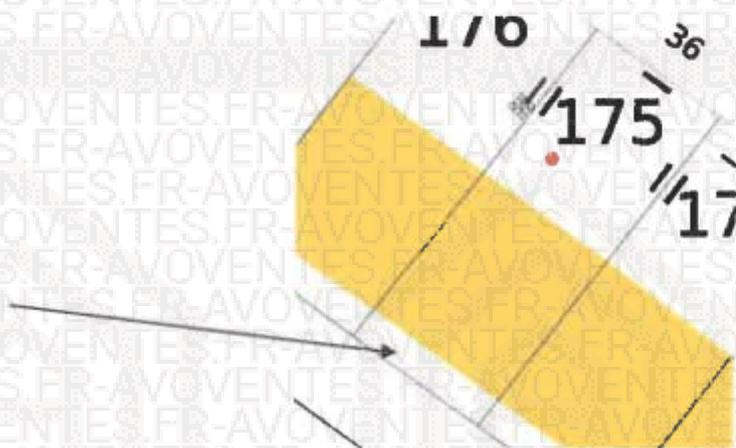
Observations :

- La propriété dans son ensemble souffre d'un important manque d'entretien
- La maison souffre en outre d'une humidité prégnante.
- Les menuiseries sont en PVC blanc équipées de double vitrage. Volets pliants en PVC blanc
- Un sas d'entrée habillé de lambris, dessert la porte d'entrée en bois ainsi que le sous-sol garage. La porte d'accès au sas est dégradée (vitrage brisé, menuiserie aluminium).
- En façade Sud, le premier niveau est doté d'un balcon

1.2.2. Immeuble non-bâti : (voir photographies de la description générale)



Parcelle de terrain AM 175 : parcelle rectangulaire d'une surface de 130 m².
La maison est implantée sur la moitié Sud de la parcelle et sur toute la largeur (elle est mitoyenne des deux côtés). Elle est en net contrebas par rapport à la rue.
La partie Nord est dévolue à un jardinet clos (actuellement en friche).
Au regard du plan cadastral, la propriété comprend une petite partie de terrain devant la porte du garage côté Sud.



L'accès piéton se fait par le côté Nord (rue Saint Elvet) par un portillon (en bois, mauvais état) abîmé).

L'accès au garage se fait par la parcelle cadastrée AM 177 (statut inconnu).

Visuellement la propriété est délimitée :

- Côté Nord (sur rue) : par un muret bas en pierres et le portillon précisé.
- Côté Est : par un muret bas en pierres (ou parpaings) (qui se devine au cœur de la végétation) et des palissades souples type canisses, à usage de brise-vues
- Côté Ouest : Idem

Compte tenu du foisonnement de la végétation, la précision de la description doit être pondérée.

Parcelle de terrain AM 183 : cette parcelle est à l'état de roncier et il n'est pas possible d'y accéder. Les limites visuelles sont masquées par la végétation.

1.3. ETAT DES LIEUX

INTERIEUR DE LA MAISON :

- DEGAGEMENT ENTREE : (PHOTO 1)
- PIECE DE VIE : (PHOTOS 2, 3, 4, 5, 6)
- DEGAGEMENT CUISINE : (PHOTOS 7, 8, 9)
- MONTEE ESCALIER et PALIER 1^{ER} NIVEAU : (PHOTOS 10, 11, 12, 13)
- TOILETTES : (PHOTOS 14, 15, 16, 17)
- SALLE DE BAINS : (PHOTOS 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)
- MONTEE ESCALIER ET PALIER NIVEAU 2 : (PHOTOS 25, 26, 27, 28, 29)
- CHAMBRE 1 : (PHOTOS 30, 31, 32, 33, 34)
- CHAMBRE 2 : (PHOTOS 35, 36, 37)
- TOILETTES 2 : (PHOTOS 38, 39, 40)
- MONTEE ESCALIER VERS NIVEAU 3 : (PHOTOS 41, 42)
- CHAMBRE 3 : (PHOTOS 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49)
- SOUS-SOL : (PHOTOS 50, 51, 52, 53)
- SAS ENTREE : (PHOTOS 54, 55, 56)

EXTERIEURS DE LA MAISON

- COTE NORD : (PHOTOS 57, 58, 59, 60)
- COTE SUD : (PHOTOS 61, 62, 63)

TERRAIN AM 175

- COTE NORD : (PHOTOS 64, 65, 66)

TERRAIN AM 173 : (PHOTOS 67, 68, 69)

LES ABORDS DE LA PROPRIETE :

- Rue Saint Elvet : (PHOTOS 70, 71, 72)
- Parcelle AM 177 : (PHOTOS 73,74, 75)



PHOTO 1 ▶

DEGAGEMENT ENTREE (2.62 m2)

Passé le sas (qui sera décrit ultérieurement), la porte d'entrée s'ouvre sur la pièce de vie et dessert l'escalier qui mène vers le premier niveau (à gauche) et la cuisine (à droite).

SOL : parquet bois (larges lattes, teinte foncée)

MURS : peinture (hors d'usage, cloquée, sale et marquée par l'humidité). Plinthes en bois (blanches).

PLAFOND : peinture (hors d'usage)

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine en bois avec oculus (vitrage brouillé)
- Equipements électriques récents.



PHOTO 2 ▲

PIECE DE VIE (16.88 m2)

Pièce de belle taille, orientée côté Sud (la fenêtre donne sur les immeubles du Quartier des Fontaines).

SOL : parquet bois (larges lattes, teinte foncée)

MURS : tapisserie défraîchie et en mauvais état (trois modèles et couleurs différents) Plinthes en bois blanche.

PLAFOND : peinture blanche sur toile de verre (piquée par la moisissure) Corniches sur le pourtour et rosace de plafond décorative.

EQUIPEMENTS :

- Fenêtre triple battant
- Eclairage en plafonnier
- Radiateur à gaz (au mur de droite)
- Equipements électriques récents (blancs)
- Une niche aménagée dans le mur de gauche (ouverture entourée de baguettes)
- Un rangement type bibliothèque est aménagé en hauteur dans l'entrée de la pièce (sur la largeur de l'embrasure)



Autre angle de vue qui situe cet espace par rapport à l'entrée et à la cuisine



PHOTO 3 A

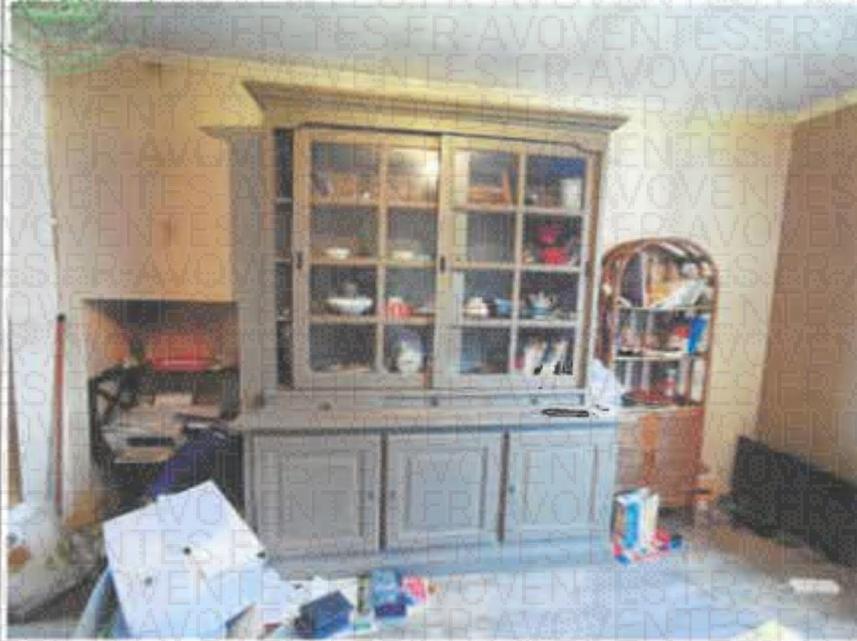


Idem

La fenêtre donne directement sur la parcelle AM177 (dédiée circulation et stationnement) et au-delà sur les jardins (dont la parcelle AM183) et plus loin sur les immeubles du quartier des Fontaines.

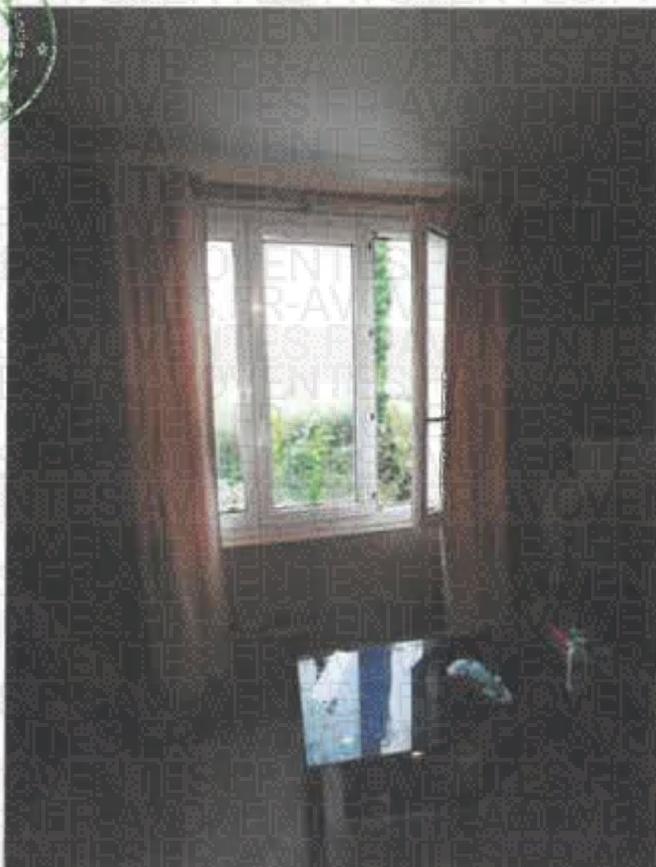


PHOTO 4 A



A nouveau
Partie gauche de la pièce montrant notamment la
niche précitée.

PHOTO 5 ▲



Vue de la fenêtre de la pièce de vie.

PHOTO 6 ►



PHOTO 7 A

CUISINE (8.11 m2)

Espace en longueur orientée en façade avant (soit côté Nord). La fenêtre donne sur le jardinet.

SOL : parquet bois (larges lattes, teinte foncée) dans le prolongement de l'entrée et de la pièce de vie.

MURS : peinture sale et jaunie (blanche ?). Encart de peinture verte à droite de la fenêtre. Crédençe en faïence dans un camaïeu de vert (petits carreaux au mur de gauche côté éléments)

PLAFOND : peinture jaunie et sale. Une longue fissure.

EQUIPEMENTS :

- Fenêtre double-battant
- Eclairage en plafonnier
- Radiateur à gaz installé sous la fenêtre.
- Equipements électriques assez récents.

La cuisine est aménagée d'éléments hauts et bas de style rustique (couleur crème ou jaune pâle) sur toute la longueur du mur de gauche (placards et tiroirs). Plan de travail carrelé (blanc).

Elle comprend un évier simple bac marron avec robinet mélangeur et une plaque de cuisson à gaz encastrée.



PHOTO 8 A

Vue rapprochée.

Fissure précédemment mentionnée.



PHOTO 9 A

Autre angle de vue.

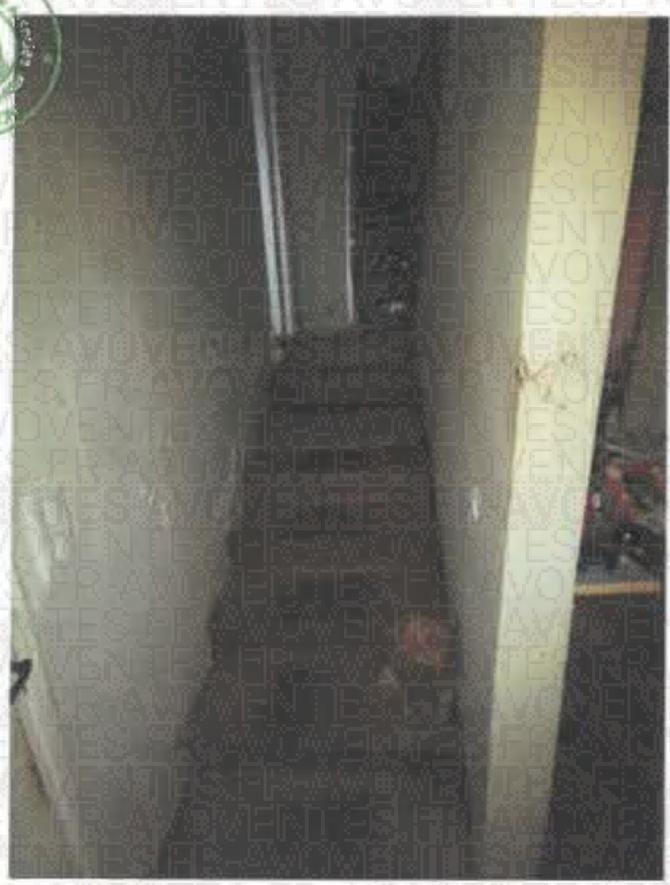


PHOTO 10 ►

MONTEE ESCALIER

MURS : peinture hors d'usage (sale, écaillée et cloquée principalement en partie basse du mur de gauche)

EQUIPEMENTS :

- Escalier droit en bois
- Interrupteurs récents (blancs)



PHOTO 11 ►



Autre angle de vue (vue plongeante sur l'entrée)



PHOTO 12 ►



PALIER NIVEAU 1 (2.04 m2)

Le palier s'inscrit entre deux montées d'escalier et dessert des toilettes et une salle de bains (qui fût anciennement une chambre)

SOL : parquet bois (larges lattes, teinte foncée). Sale
MURS : peinture blanche (sale et jaunle). Plinthes en bois blanc

PLAFOND : peinture blanche à l'avenant des murs.

EQUIPEMENTS :

- Eclairage en plafonnier
- Prise électrique en état d'usage (blanche). Interrupteurs récents (blancs)

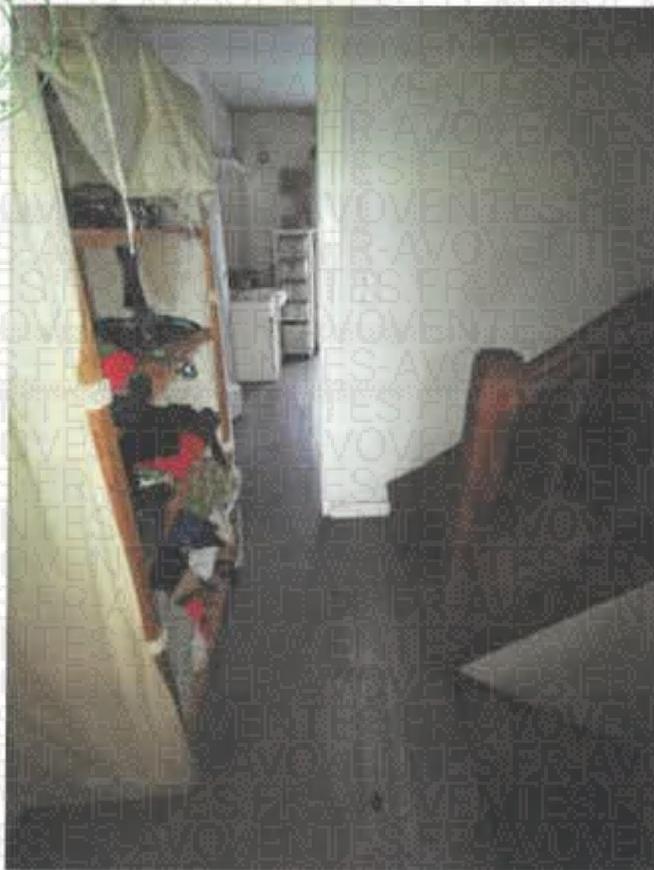


PHOTO 13 ▶

Autre angle de vue



PHOTO 14 ▶

TOILETTES (2.90 m2)

Pièce assez vaste qui fait également office de buanderie et qui bénéficie d'une ouverture en façade Nord.

SOL : parquet bois dans le prolongement du palier.
Très sale.

MURS : faïence murale motif marbré (carreaux bleus et blancs) avec frise, et tapisserie bleue défraîchie et hors d'usage, déchirée.

PLAFOND : Tapisserie défraîchie et hors d'usage.

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine (blanche)
- Fenêtre simple battant
- Eclairage en plafonnier
- Grand placard aménagé d'étagères (au mur de gauche en entrant)
- Sanitaire sur pied en émail blanc

La présence d'électroménager laisse à penser qu'il se trouve là évacuations et arrivée d'eau.



PHOTO 15 A

Autre angle de vue

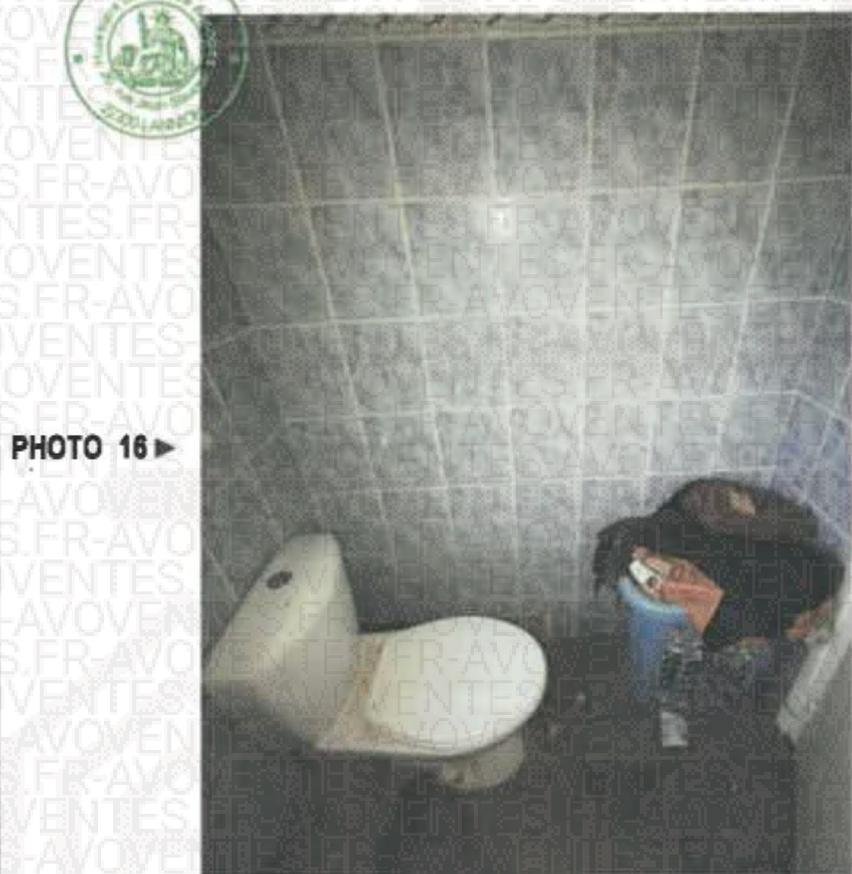


PHOTO 16 ▶

Vue resserrée sur la faïence et le sanitaire



PHOTO 17 ►



Détail du plafond



PHOTO 18 ▲



SALLE DE BAINS (9.32 m2)

Vaste pièce qui selon les déclarations de la propriétaire avait pour première vocation d'être une chambre.

Bénéficiant d'une porte fenêtre sur balcon côté Sud, elle est dégradée par l'humidité côté façade.

SOL : parquet bois dans le prolongement du palier et des toilettes.

MURS : peinture ancienne hors d'usage (outré encart de peinture orange côté porte, inachevé) et lambris pvc blanc au niveau des équipements sanitaires (lavabo, douche et baignoire). Plinthes en bois blanc.

PLAFOND : Lattes de lambris pvc blanc

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine blanche
- Porte-Fenêtre avec store roulant manuel (coffre intérieur)
- Eclairage en plafonnier
- Radiateur sèche-serviette électrique mural
- Equipements électriques en état d'usage



PHOTO 19 A

EQUIPEMENTS SANITAIRES :

- Cabine de douche en angle avec paroi intérieure noire, receveur blanc et paroi vitrée (pas de porte, présence d'un rideau de douche). Robinets encastrés, grande pomme de douche fixe et douchette. Porte-savon intégré.
- Vasque blanche de forme ovale encastrée dans un plan marbré intégré à un meuble lavabo complet avec rangement trois portes et deux tiroirs; miroir et spots intégrés.
- Baignoire blanche avec façade en pvc blanc (incomplète)



PHOTO 20 ▶



Détail du lavabo

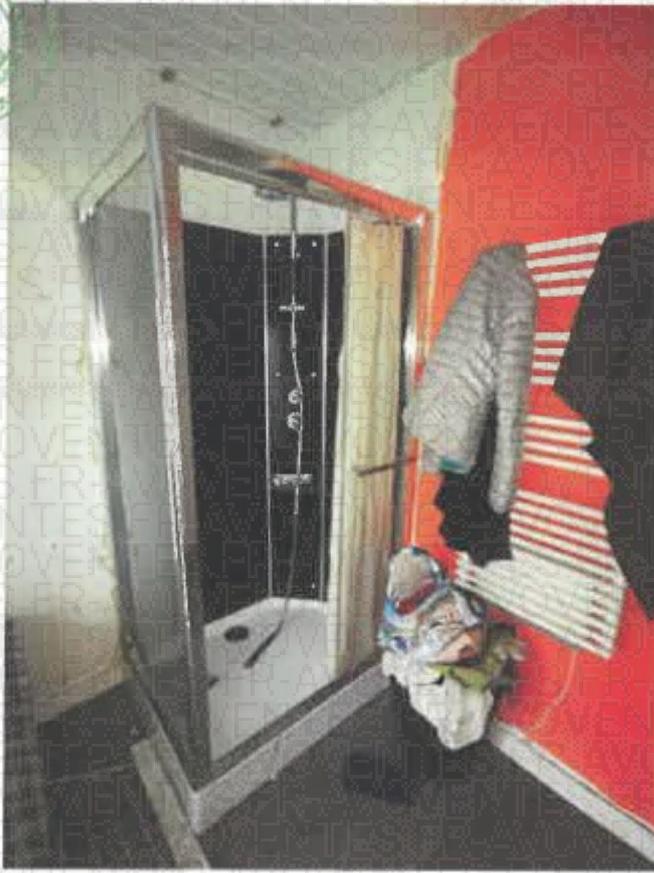


PHOTO 21 ▶

Détail de la cabine de douche



PHOTO 22 ▲

Vue resserrée sur la baignoire

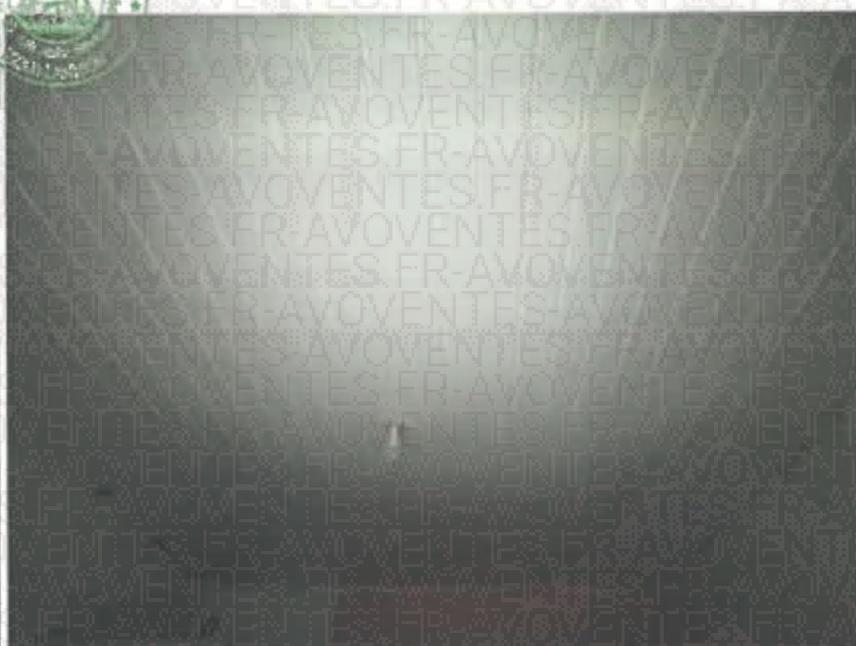


PHOTO 23 A

Détail du plafond



PHOTO 24 A

La vue depuis la fenêtre et son balcon

Le balcon est doté d'un garde-corps métallique peint en bleu (rouillé et écaillé)



PHOTO 25 ▶



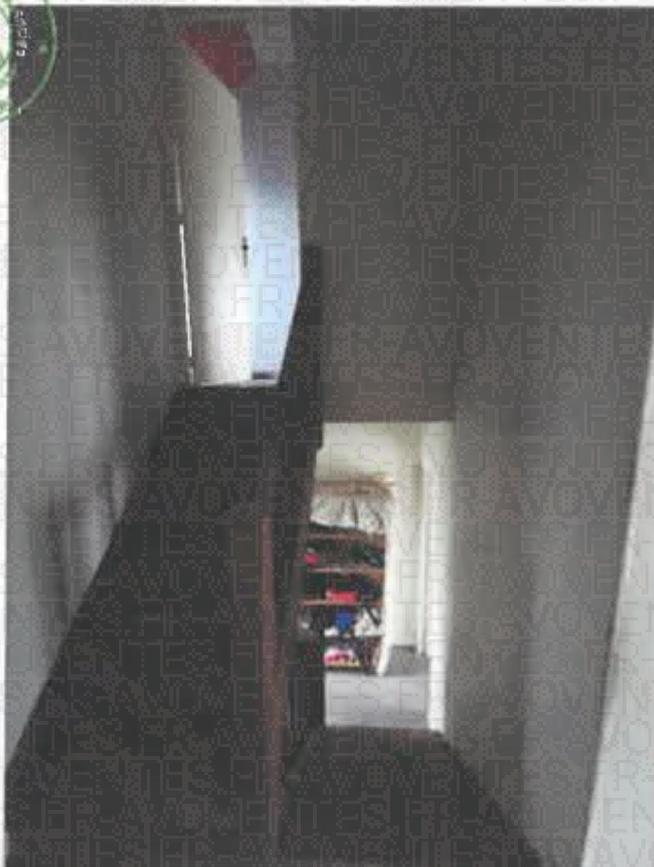
MONTEE ESCALIER vers niveau 2

Escalier menuiserie bois avec rampe et garde-corps à barreaux côté droit.

Mur habillé de toile de verre peinte en bois (sale).



PHOTO 26 ▶



Autre angle de vue

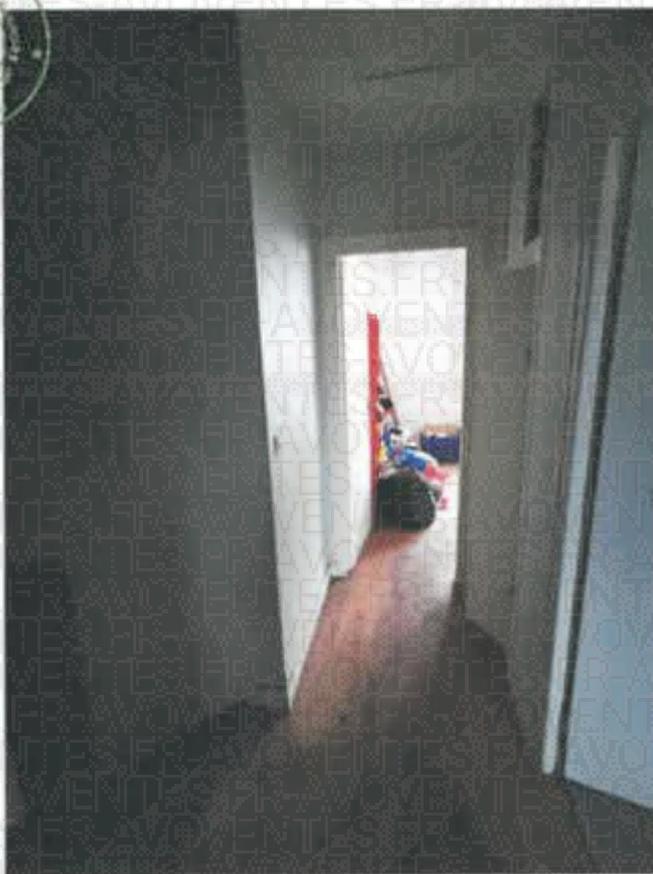


PHOTO 27 ▶

PALIER niveau 2 (3.26 m2)

Cet espace dessert deux chambres et des toilettes.

SOL : parquet bois an cien (taché, usagé)

MURS : peinture blanche sur toile de verre. Plinthes en bois blanche.

PLAFOND : Peinture blanche

EQUIPEMENTS :

- Grand placard (prend toute la hauteur du mur entre les deux chambres). Deux grandes portes battantes et deux portes coulissantes (partie haute)
- Trappe de visite dans le plafond (toujours entre les deux chambres)
- Eclairage en plafonnier
- Equipements électriques récents



PHOTO 28 ▶

Vue opposée



PHOTO 29 ▶



Détail du plafond



PHOTO 30 ▲



CHAMBRE 1 (13.35 m2)

Vaste pièce orientée Sud (façade arrière)

SOL : parquet bois ancien (sale, taché et usagé)

MURS : peinture blanche sur toile de verre, usagée.

Plinthes en bois blanches.

PLAFOND : Peinture blanche. Fissuré.

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine
- Fenêtre trois battants
- Éclairage en plafonnier
- Radiateur à gaz
- Equipements électriques récents
- Grand placard (prend toute la hauteur du mur, à droite de la porte). Deux grandes portes battantes et deux portes coulissantes (partie haute)



PHOTO 31 A

Autre angle de vue

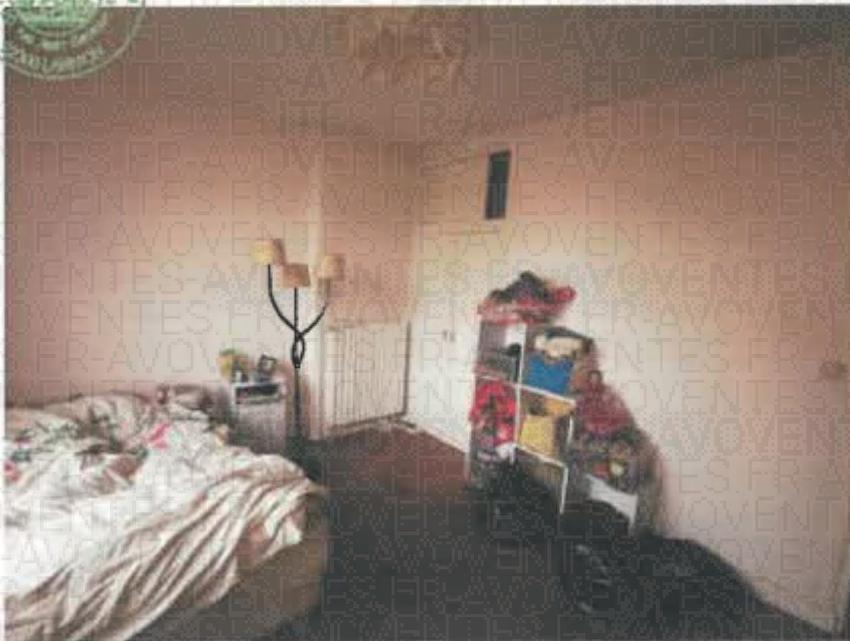
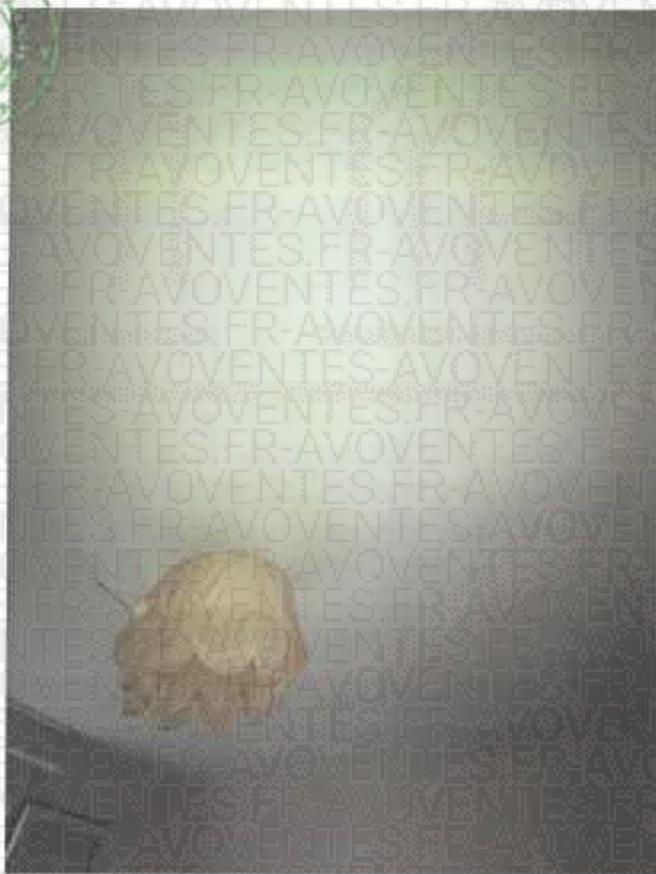


PHOTO 32 A

Idem



PHOTO 33 ▶



Détail du plafond



PHOTO 34 ▲



Détail de la vue de la chambre



PHOTO 35 A

CHAMBRE 2 (11.15 m²)

Vaste pièce orientée Nord (façade avant, sur jardin côté rue Saint Ellvet). Cette pièce a visiblement fait l'objet d'une réfection.

SOL : parquet gris, récent à larges lattes. **MURS :** peinture blanche (1 mur, très irrégulier), peinture grise (2 murs). Le mur du fond est habillé de lambris (lattes posées à l'horizontale). Idem pour le mur en ressaut à gauche de la porte. Plinthes peintes en bleu (vif) au bas des murs peints. Les baguettes de bois habillent les angles.

PLAFOND : Lambris

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine
- Fenêtre double battants
- Eclairage en plafonnier
- Radiateur à gaz
- Equipements électriques récents
- Grand rangement



PHOTO 36 A

Autre angle de vue



PHOTO 37 ▲

Idem



PHOTO 38 ►

TOILETTES (1.43 m²)

Petite pièce en longueur bénéficiant de la luminosité d'une petite fenêtre (façade Nord)

SOL : revêtement aspect carrelage (très sale, tons gris vert)

MURS : peinture blanche sur toile de verre, sale
Plinthes assorties au sol.

PLAFOND : Toile de verre peinte en blanc.

EQUIPEMENTS :

- Porte pleine (sans poignée)
- Petite fenêtre simple battant (en hauteur)
- Eclairage en plafonnier
- Equipements électriques récents
- Barre de seuil métallique vissée
- Sanitaire ancien implanté en angle avec chasse d'eau en hauteur



PHOTO 39 ▶

Autre angle de vue



PHOTO 40 ▶

Détail de la partie haute de la pièce

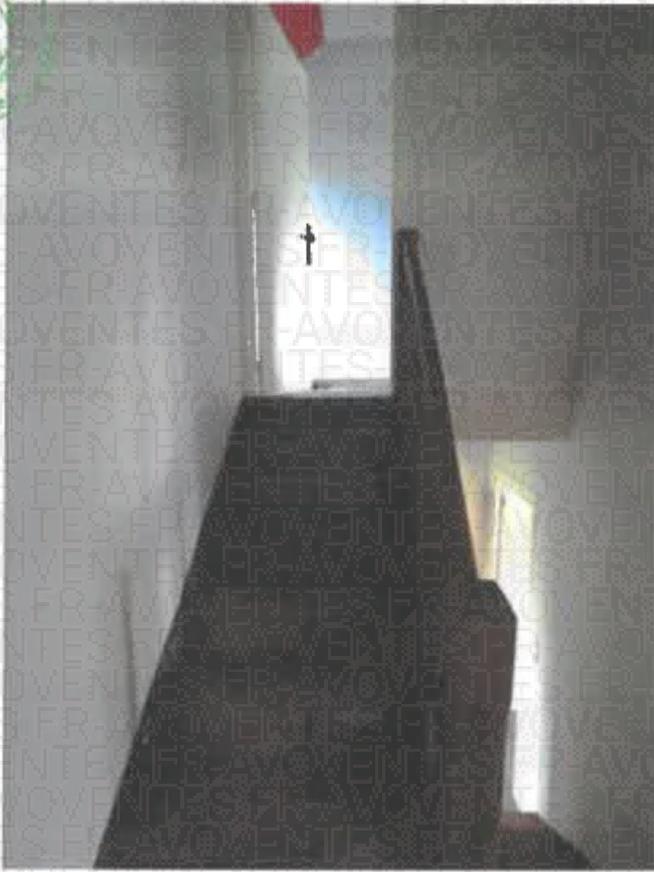


PHOTO 41 ►

MONTEE ESCALIER vers niveau 3

Elle dessert la dernière des chambres, aménagée sous les combles

La volée d'escalier (droite) est en bois, complétée d'une rampe et d'un garde-corps côté droit.

MURS : peinture blanche sur toile de verre, en état d'usage.

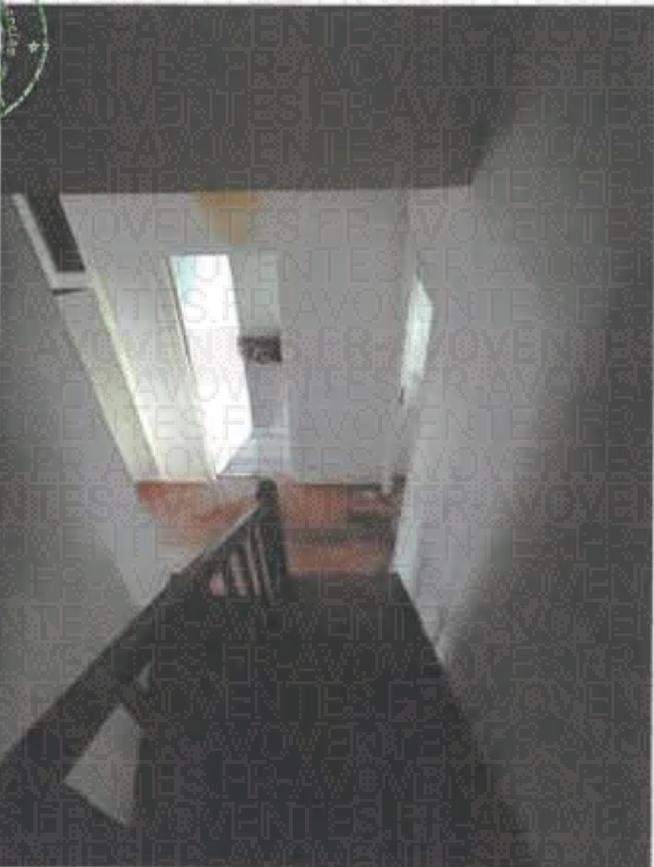


PHOTO 42 ►

Vue opposée



PHOTO 43 ►



CHAMBRE 3 (11.27 m2)

Vaste pièce mansardée, en U, orientée Sud (façade arrière)

SOL : parquet bois couleur pin

MURS : peinture blanche et peinture rouge selon les murs considérés. Plinthes aspect bois, de couleur grise.

PLAFOND : Peinture blanche.

EQUIPEMENTS :

Porte pleine

Fenêtre oscillo-battante (simple battant), avec rambarde (bleue, rouillée) côté Sud, une fenêtre de toit côté Nord.

Eclairage en plafonnier

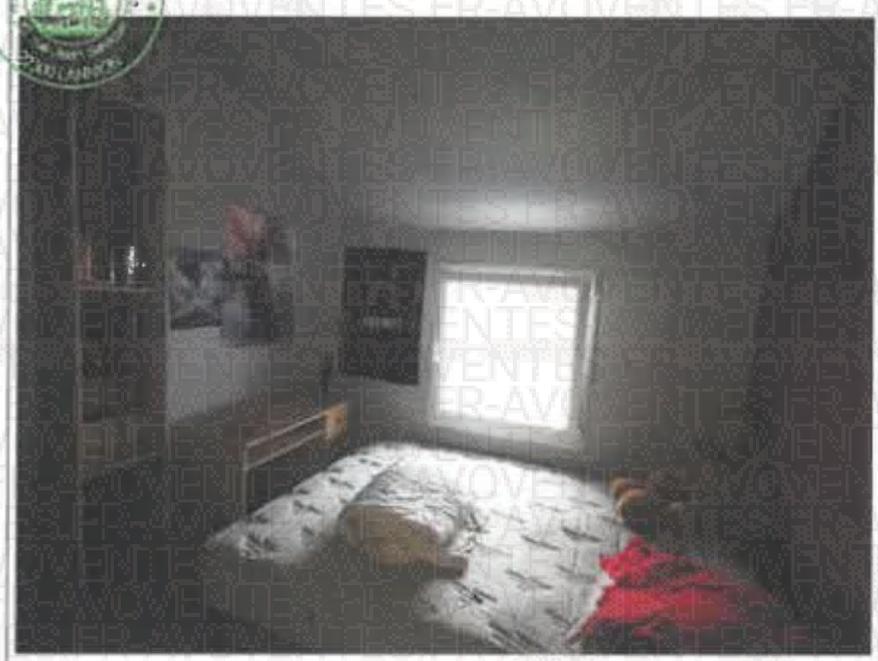
Equipements électriques récents



PHOTO 44 ►

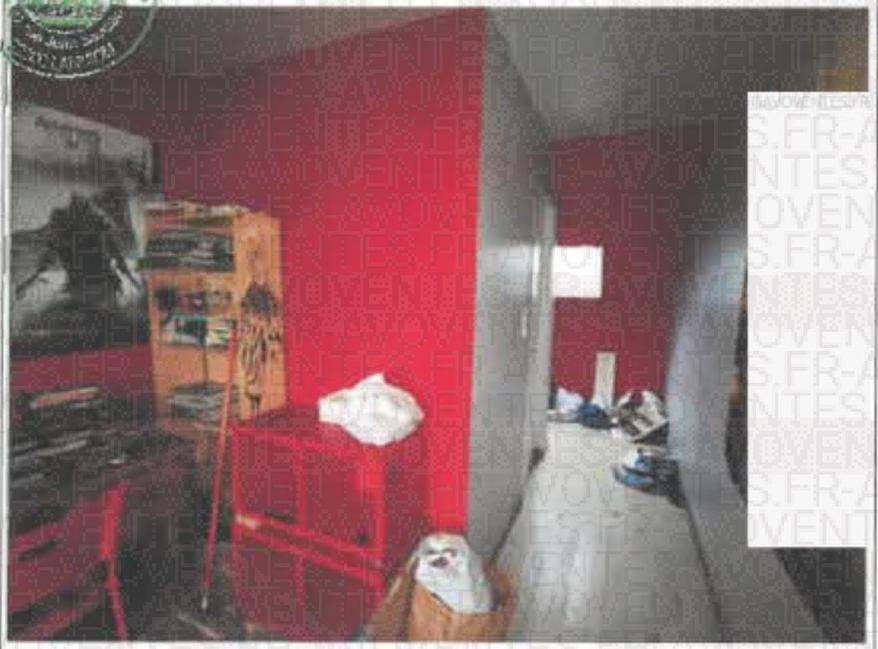


Détail de la partie la plus vaste qui donne côté sud.



Autre angle de vue

PHOTO 45 ▲



Détail de la partie médiane, passage entre les deux espaces autour de la porte.

PHOTO 46 ▲



PHOTO 47 ▶

Vue resserrée de la partie médiane

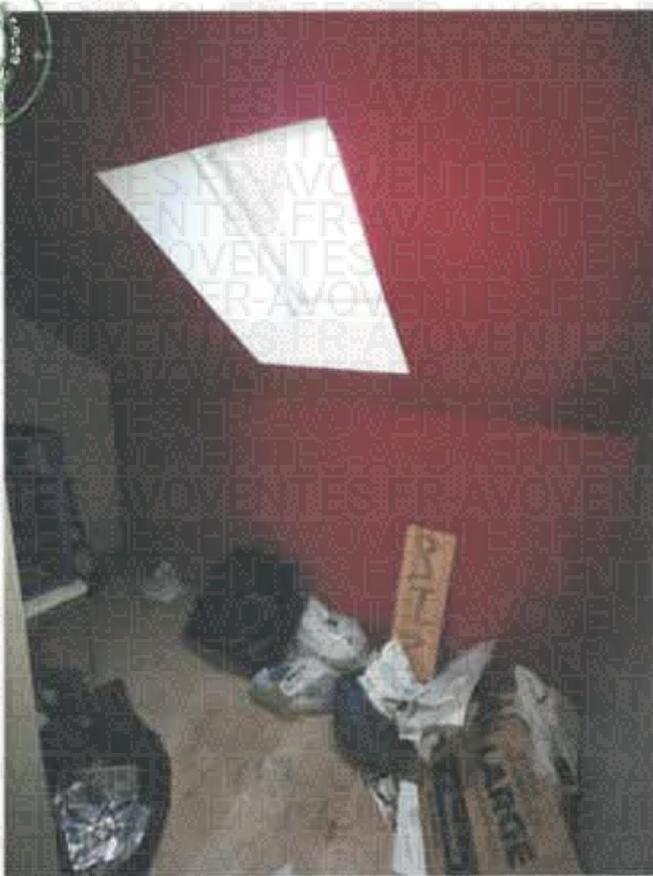


PHOTO 48 ▶

L'espace côté Nord est plus petit que la partie à usage actuel de couchage.



PHOTO 49 ▶



Vue de la fenêtre.



PHOTO 50 ▶



GARAGE en sous-sol (15.71 m2)

Espace brut, en longueur (actuellement encombré), accessible :

- Par la parcelle 177 avec porte en bois (4 pans) permettant l'accès à l'intérieur à un véhicule.
- Par l'intérieur de maison (porte à gauche dans le sas d'entrée desservant un escalier)

Dalle brute au sol, usagée.

Parpaings bruts pour les murs

Plafond également brut avec jeux de poutres en bois et par endroits laine isolante.

Plafonnier et alimentation électrique.

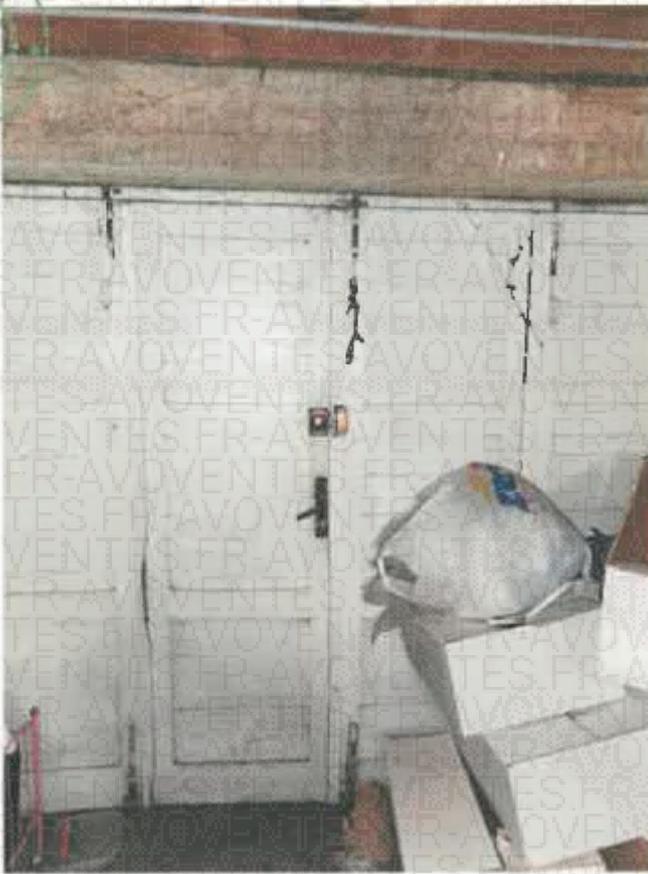


PHOTO 51 ▶

La porte de garage est ancienne, et peinte en blanc.
Un verrou est installé à l'intérieur.



PHOTO 52 ▶

Une petite fenêtre simple battant donne en façade
Nord (côté jardin).

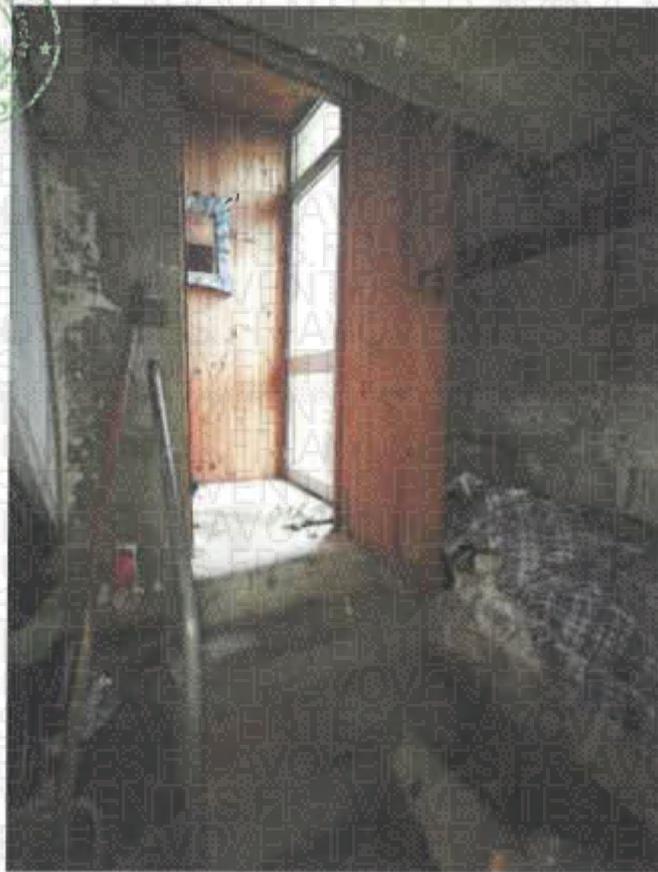


PHOTO 53 ▶

Côté sas d'entrée, le sous-sol est desservi par une porte pleine en bois qui donne sur une volée de marche en béton.

La rampe est métallique (tube)

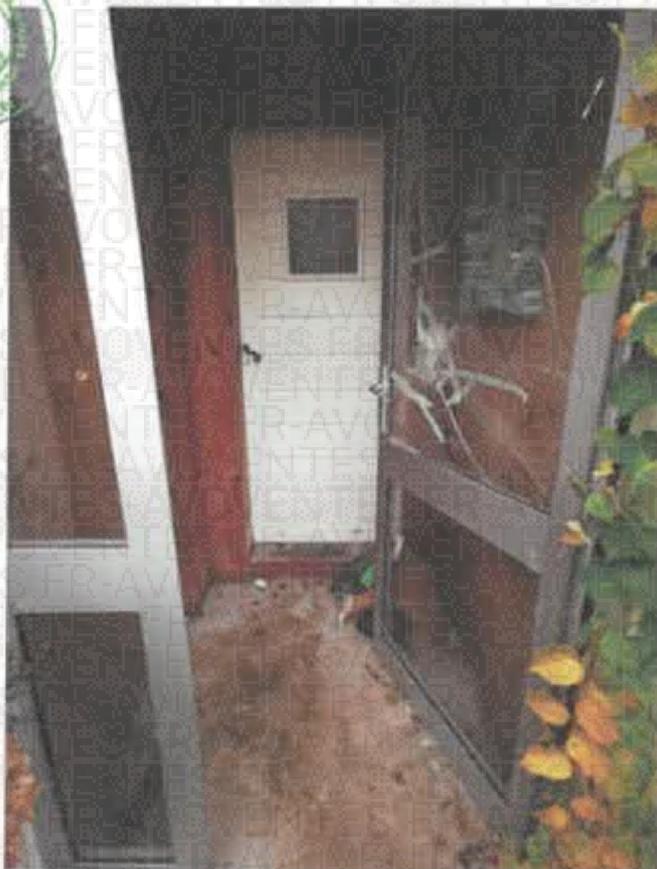


PHOTO 54 ▶

SAS D'ENTREE (1.43 m2)

Implantée en façade Nord, il s'agit de l'entrée principale de la maison (l'autre accès possible se faisant par le garage).

Il dessert :

- La porte d'entrée en bois de la maison (au fond)
- La porte d'accès au sous-sol (à gauche).

Au sol la dalle est brute (sale)

Les murs et plafond sont habillés de lambris

Eclairage en plafonnier.

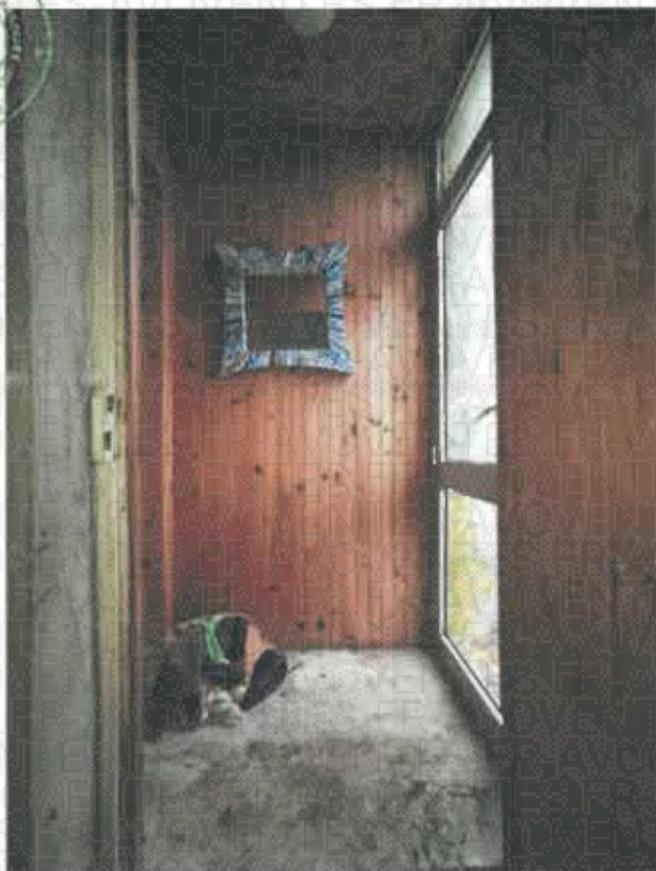
Menuiserie de la porte et de la bale fixe en aluminium avec double vitrage.

Le vitrage supérieur de l'ouvrant est cassé.



Autre angle de vue

PHOTO 55 ▶



La porte d'entrée vers l'intérieur de la maison est accessible par une petite marche

PHOTO 56 ▶

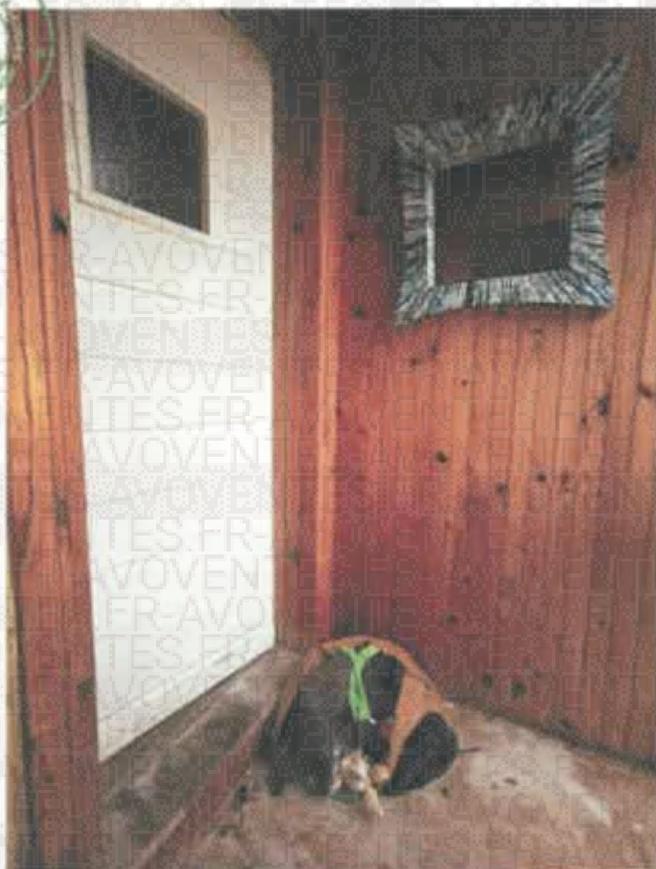
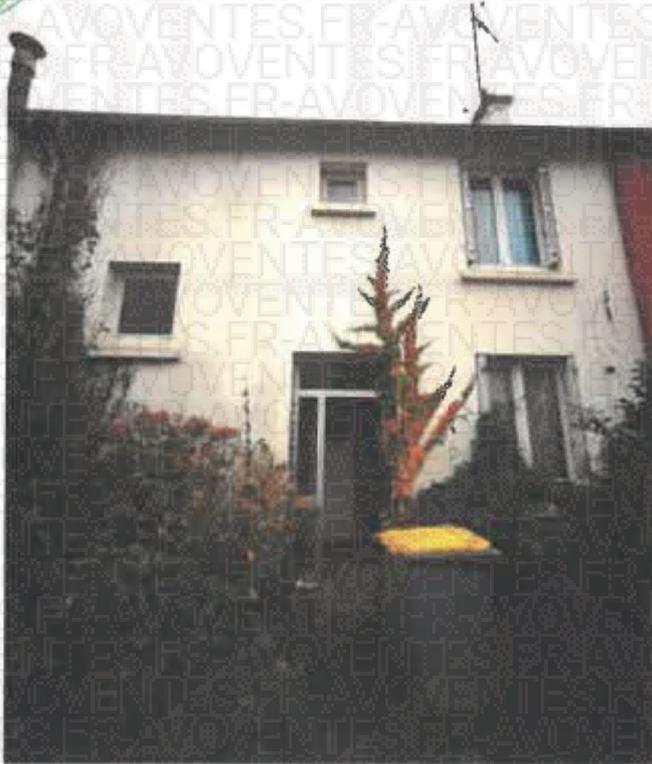




PHOTO 57 ▶



EXTERIEURS FACADE NORD

Façade mitoyenne, couverte d'un enduit blanc à ce jour marqué (notamment grisé) et usagé.

Elle comprend une porte et quatre ouvertures avec appuis (2 fenêtres double battant et 2 petites fenêtres).

Plusieurs fissurations sont visibles

Présence de végétation grimpante.

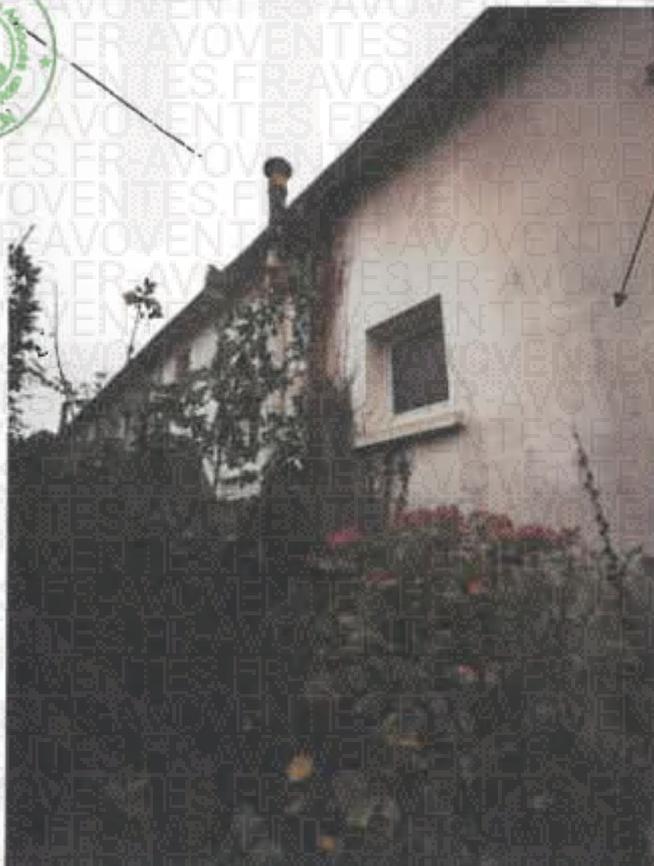
La toiture n'est pas accessible à la vue.

Gouttière et descente de gouttière en état d'usage.

Une cheminée supportant une antenne râteau est visible à droite (à confirmer qu'elle se trouve bien sur la toiture du bien saisi compte tenu de la configuration).



PHOTO 58 ▶

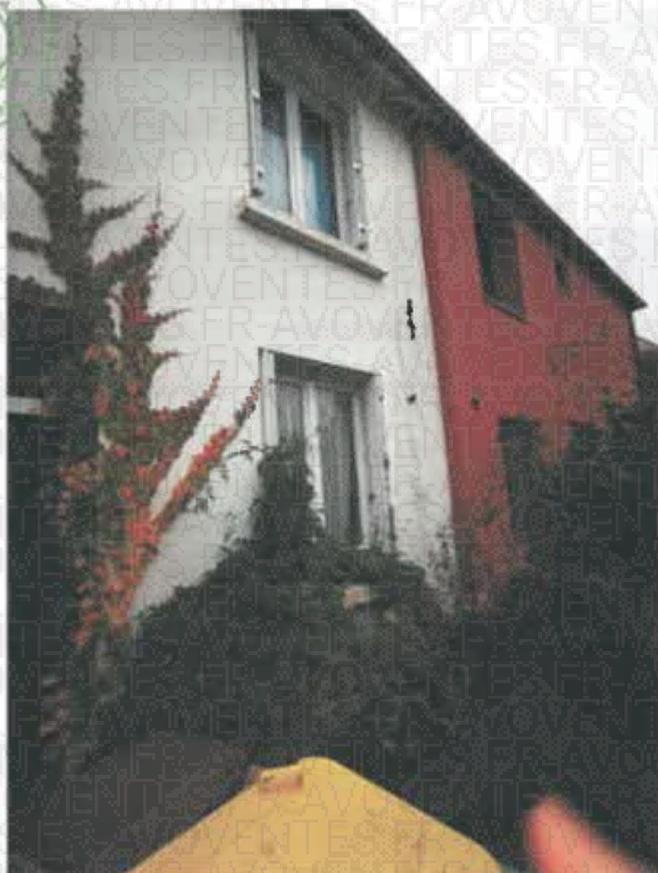


Fissurations côté gauche de la porte.

Taches grises.



PHOTO 59 ➤



Détail de la partie située à droite de la porte.



PHOTO 60 ➤



Vue resserrée sur l'entrée

Fissures précédemment mentionnées.



PHOTO 61 ►



FACADE SUD

Egalement enduite et envahie sur la partie gauche par la végétation grimpante.

Dotée de 4 ouvertures (deux fenêtres triple battant, une porte fenêtre donnant sur un balcon, petite fenêtre simple battant), outre la porte du garage (située sous le balcon, elle est couverte de graffitis).

Présence d'une bouche d'aération à droite de la porte fenêtre.

Une parabole est fixée au mur de façade.

Cette façade supporte également une fixation de câble.



PHOTO 62 ►



La porte de garage est dégradée.



PHOTO 63 ▶



Les gouttières sont en état d'usage.
L'enduit de la façade est taché.



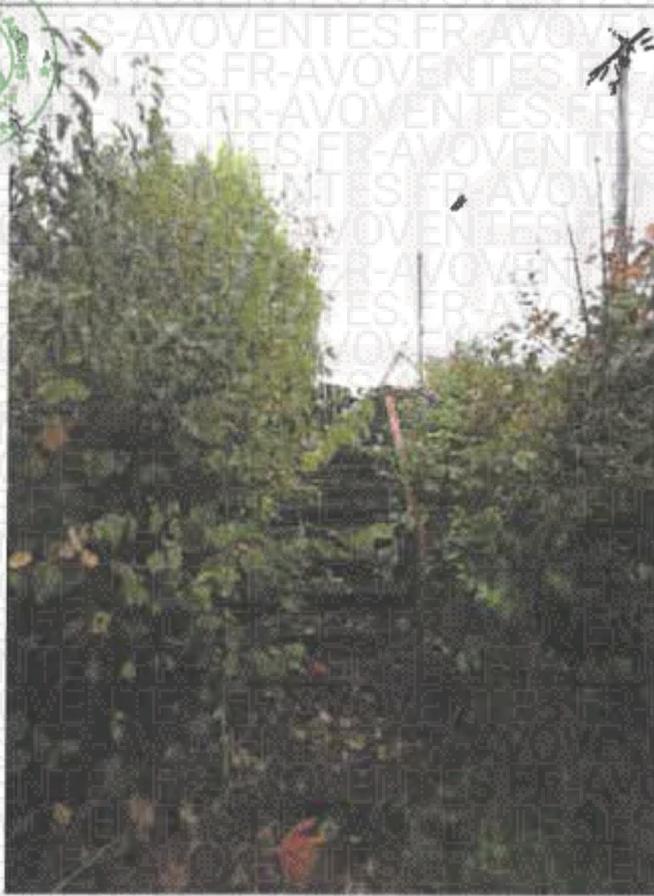
PHOTO 64 ▶



Le jardin qui s'étend sur le devant de la maison est
en contrebas de la rue.
Il est à l'état d'abandon.
Un escalier permet d'accéder au portillon qui
rejoint la rue Saint Elivet.



PHOTO 65 ▶



Vue resserrée sur l'escalier précité, bordé d'une rampe en bois.



PHOTO 66 ▶



Autre angle de vue.
Le terrain est rectangulaire mais visuellement le foisonnement de la végétation restreint l'espace.

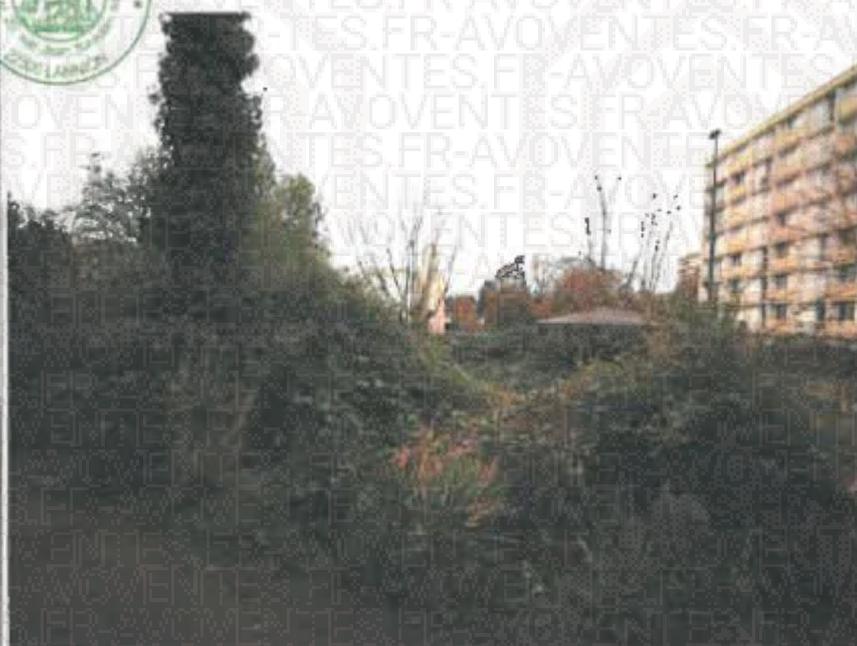


PHOTO 67 A

PARCELLE AM 183

Situé entre la maison (dont il est séparé par la parcelle AM 177) et les immeubles du Quartier des Fontaines, le terrain est inaccessible et à l'état de roncler.

Un kiosque en bois est visible dans le fond.



PHOTO 68 A

Vue ressermée : le kiosque est en mauvais état et penche.



La parcelle est joutée par un parking (situé rue Lanjulnais)

PHOTO 69 ▲



LES ABORDS

Des propriétés bâties bordent la rue Saint Elivet en face du bien saisi.

Compte tenu de la distance et de l'implantation en contrebas de la maison, il n'y a pas de réel vis-à-vis

PHOTO 70 ▲



PHOTO 71 A

La rue Saint Elivet côté gauche en sortant (ouest).
Cette portion va vers le centre-ville.



PHOTO 72 A

La rue Saint Elivet côté droit (Est) dessert le rond-
point Saint Elivet et notamment la sortie de Lannlon
en direction de Guingamp.

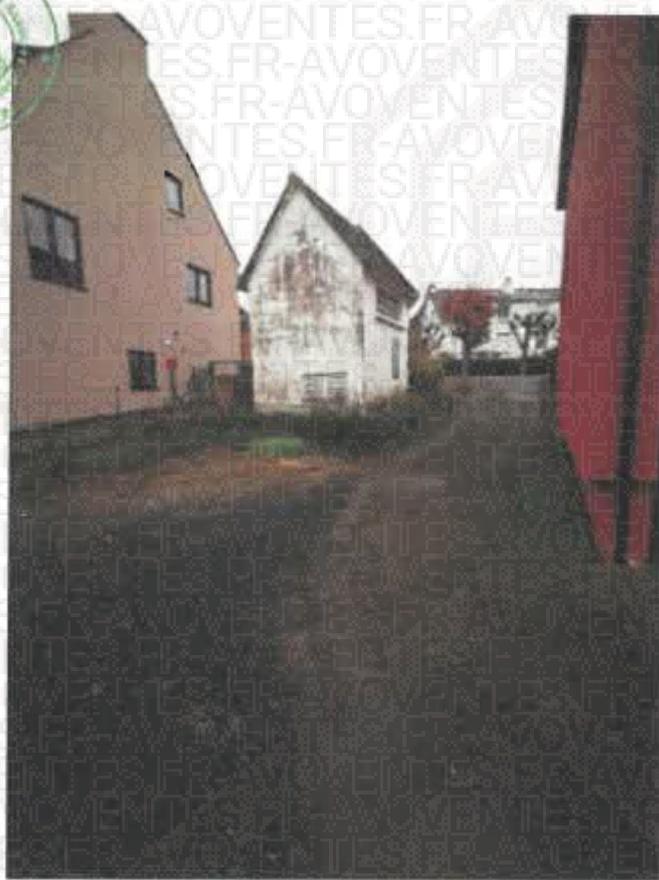


PHOTO 73 ▶

La parcelle AM 177 (qui pour rappel n'est pas dans l'assiette de la saisie), permet l'accès direct au garage situé à l'arrière de la maison.

L'accès peut également se faire par la parcelle 170 (qui est en sens interdit sauf pour les riverains) qui rejoint ensuite la parcelle 177.

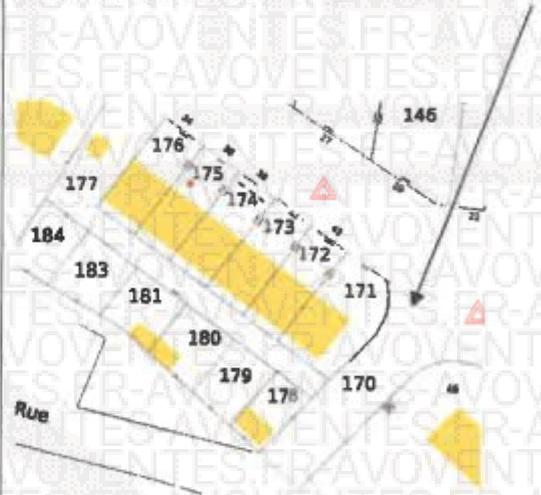


PHOTO 74 ▲

La parcelle 177, voie de passage et de stationnement

Maison saisie sur la parcelle 175

Terrain en friche non contigu parcelle 183

2. CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est occupé par la propriétaire.

3. INFORMATIONS

3.1. URBANISME :

La consultation du Plan Local d'Urbanisme (dénommé P.O.S avant 2000) est possible sur le site :
<https://plu-en-ligne.com/le-plan-local-urbanisme/comment-consulter-le-plu-de-sa-commune/>

Les Immeubles se situent en Zone : UB (extrait de règlement ci-dessous)

Deux certificats d'Urbanisme sont joints en annexe

Règlement de la zone UB

Le zone UB, zone mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements, ...

La zone comprend :

- un secteur UBa, où le règlement organise la mixité de manière spécifique, compte-tenu de la présence de locaux d'activités,
- un secteur UBb, qui couvre Beg Léguer et adapte les densités et les hauteurs admises à ce tissu villageois.
- un secteur UBv, correspondant au site de sédentarisation des gens du voyage du Roudour

Sur les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

<https://www.lannion.bzh/>

3.2. LES SERVITUDES (d'utilité publique) :

- PT1 : servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (pour la parcelle AM183 seulement)
- T5 : servitude aéronautique de dégagement

3.3. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ont été réalisés ce jour par :



SARL Audit Expertise Immobilier
9, Rue de la Ville Gaubar 22680 Binc-Etables-sur-Mer
Tél. : 02 96 70 74 64 E-mail : geistbrieuc@orange.fr

3.4. ASSAINISSEMENT

Selon les Informations obtenues du service eau et assainissement de Lannion Trégor Communauté, les parcelles cadastrées AM 175 et 183 sont situées en zonage d'assainissement collectif.

3.5. INFORMATIONS DIVERSES

La propriétaire précise :

- Que la taxe foncière s'élève à environ 800 euros et qu'elle n'est pas à jour de ses paiements.
- Que le bien est assuré auprès du Crédit Agricole.

Telles sont les déclarations que j'ai recueillies et les constatations que j'ai faites et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel j'ai vaqué pour mes constatations, ce jour :

de : 14H30
à* : 16h30

Ne comprenant pas le temps nécessaire à la préparation de la visite, les demandes d'information, puis la rédaction et la mise en pages des présentes, le tout aux fins de servir et valoir ce que de droit.

Les documents suivants sont annexés au présent procès-verbal :

Deux Certificats d'urbanisme

Coût en toutes lettres : Quatre cent cinquante-cinq euros et cinquante-six centimes

Me Cécile BUISSON
Huissier de Justice Associé

COÛT DE L'ACTE :

article R.444-3 Code Commerce.	219,16
article A.444-18 Code Commerce	148,60
Frais de déplacement	7,67
Total hors taxes	375,63
TVA à 20,00 %	75,13
Débours	0,00
Affranchissement	4,60
TOTAL	455,56



LANNION

COMMUNE DE LANNION CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION (L 410.1 a) si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous à :

Mairie
Place Du Général Leclerc
22300 LANNION

Dossier : CU 22113 23 C0492
Déposé le 24/10/2023

Adresse du terrain :
36 Rue Saint Elivet
22300 LANNION

Demandeur :

SELARL JURISACTES
Maître BUISSON Cécile
20 Rue Jean Savidan
22300 LANNION

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : AM175

Superficie du terrain de la demande : 130 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Nature :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31/01/2014, modifié le 16/05/2023

Zonage :
UB

Lotissement :
Néant

Règles générales de l'urbanisme :

Articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27, L. 111-16 du Code de l'urbanisme

Vu la délibération du 25/06/2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H), et dont les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été débattues en conseil communautaire le 26/09/2023, les dispositions d'urbanisme peuvent être amenées à évoluer. Dans ce contexte, l'autorité compétente peut, en application des dispositions de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du même code, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

T5 : Servitude aéronautique de dégagement

AUTRES SERVITUDES

Néant

DROIT DE PRÉEMPTION

Périmètre de droit de préemption urbain simple

Bénéficiaire : Lannion - Trégor Communauté

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

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

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Article L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux</i>
* Taxe d'aménagement : - taux intercommunal : 1.80%- taux départemental : 2%	
* Taxe d'archéologie préventive : 0,40%	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :</i> <i>- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux;</i> <i>- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
* Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'urbanisme)	
Autre participation :	

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

NB : Tout projet est susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019.

Les publicités, pré-enseignes et enseignes sont soumises aux dispositions du code de l'environnement concernant notamment leur implantation, leur dimension. Par arrêté Municipal du 21/12/2010, la ville de Lannion a validé le règlement local sur la publicité, les pré-enseignes et les enseignes.

Zone d'obligation du permis de démolir (démolition partielle et/ou totale).

Les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, issues de la loi Littoral, précisent que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants. La loi Littoral pourra de ce fait s'opposer à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme au sein des espaces non constitutifs d'agglomérations ou de villages.

Eu égard au sous-dimensionnement de la station d'épuration de Lannion ainsi qu'il résulte du rapport de conformité en date du 31/12/2020 un projet d'extension de la STEP est rendu nécessaire. À ce jour, le système d'assainissement existant ne permet pas une collecte et un traitement des eaux usées conformes aux réglementations et exigences en vigueur. Tout nouveau branchement est donc susceptible d'être refusé.

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porter à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau. Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides. L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction (Contact : Cellule d'animation du SAGE).

En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLU, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R.111-26 du Code de l'urbanisme.

Fait à LANNION,

Le

23 NOV. 2023

Pour Le Maire, L'Adjointe aux Politiques Urbaines et à la Politique de la ville



RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Délai et voies de recours : Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal administratif de Rennes (Hôtel de Bizien, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 Rennes Cedex) d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision, le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité et salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes et des participations d'urbanisme. Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Prolongation de validité : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolués. 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 mois avant l'expiration du délai de validité.

Sanctions : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable 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.

LANNION

COMMUNE DE LANNION
CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION (L 410.1 a)
si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Mairie
Place Du Général Leclerc
22300 LANNION

Dossier : CU 22113 23 C0354
Déposé le 28/07/2023

Demandeur :

Adresse du terrain :

36, rue de Saint-Elivet
22300 LANNION

JURISACTES
Maître BUISSON Cécile
20 rue Jean Savidan
22300 LANNION

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : AM183

Superficie des terrains de la demande : 104 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Nature :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31/01/2014, modifié le 16/05/2023

Zonage :

UB

Lotissement :

Néant

Règles générales de l'urbanisme :

Articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27, L. 111-16 du Code de l'urbanisme

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

T5 : Servitude aéronautiques de dégagement

AUTRES SERVITUDES

Néant.

DROIT DE PRÉEMPTION

Périmètre de droit de préemption urbain simple

Bénéficiaire : Lannion - Trégor Communauté

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

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

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME (Art L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Taxe d'aménagement : - taux intercommunal : 1.80%- taux départemental : 2% • Taxe d'archéologie préventive : 0,40% 	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :</i>
<ul style="list-style-type: none"> <i>par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux;</i> <i>par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12;</i> 	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
<ul style="list-style-type: none"> • Participation pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8) 	
Autre participation :	

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Tout projet est susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) Instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019.

Les publicités, pré-enseignes et enseignes sont soumises aux dispositions du code de l'environnement concernant notamment leur implantation, leur dimension. Par arrêté Municipal du 21/12/2010, la ville de Lannion a validé le règlement local sur la publicité, les pré-enseignes et les enseignes.

Zone d'obligation du permis de démolir (démolition partielle et/ou totale)

Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, Issues de la loi Littoral, précisent que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants. La loi Littoral pourra de ce fait s'opposer à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme au sein des espaces non constitutifs d'agglomérations ou de villages.

Eu égard au sous-dimensionnement de la station d'épuration de Lannion ainsi qu'il résulte du rapport de conformité en date du 31/12/2020 un projet d'extension de la STEP est rendu nécessaire. A ce jour, le système d'assainissement existant ne permet pas une collecte et un traitement des eaux usées conformes aux réglementations et exigences en vigueur. Tout nouveau branchement est donc susceptible d'être refusé.

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010- 1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porter à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau.
Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides.
L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction (Contact : Cellule d'animation du SAGE).
En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLU, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R111-26 du Code de l'urbanisme.

Fait à LANNION,

Le

6 SEP. 2023

Pour Le Maire, L'Adjointe aux Politiques Urbaines et à la Politique de la ville.



RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Délai et voies de recours : Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal administratif de Rennes (Hôtel de Bizien, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 Rennes Cedex) d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision, le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité et salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes et des participations d'urbanisme. Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Prolongation de validité : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolués. 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 mois avant l'expiration du délai de validité.

Sanctions : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable 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.

