

SELAS ANGLE DROIT VOSGES
Me Nicolas CUNIN – Me Stéphane DAVILERD
Huissiers de Justice Associés
Me Lorraine GERTSCH - Me Marine JOUAULT
Huissiers de Justice Salariées
2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL
Tél : 03.29.82.53.52
Bureau annexe :
24 rue Jean Jacques Baligan
88100 SAINT DIE DES VOSGES
Tél : 03.29.56.16.72
vosges@angledroit.net

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Dressé à la demande :

La BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 468 663 292 euros, ayant son siège social à Paris 9^{ème}, 16 boulevard des Italiens, immatriculée au RCS de Paris 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, pour ce domicilié audit siège ;

**SELAS ANGLE DROIT
VOSGES**

Siège: 2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL
Tél. : 03.29.82.53.52
Bureau annexe:
24 rue J.J. Baligan
88100 SAINT-DIE DES VOSGES
Tél : 03.29.56.16.72
vosges@angledroit.net
IBAN: FR5140031000010000332454M41
BIC: CDCGFRPP

Paiement en ligne sécurisé :
<http://www.angledroit.net>

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

**PROCES-VERBAL
DE DESCRIPTION**

Dressé l'an DEUX MILLE VINGT TROIS
Et le LUNDI VINGT SEPT FEVRIER à NEUF HEURES VINGT

Nous SELAS ANGLE DROIT VOSGES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à EPINAL, 88000, 2 place Jeanne d'Arc avec bureau annexe à SAINT-DIE DES VOSGES, 88100, 24 rue Jean Jacques Baligan, agissant par l'un des huissiers de Justice soussigné,

A la demande :

La BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 468 663 292 euros, ayant son siège social à Paris 9^{ème}, 16 boulevard des Italiens, immatriculée au RCS de Paris 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, pour ce domicilié audit siège ;

Ayant pour Avocat Postulant Maître Virginie GERRIET, de la SELARL CHOPIN AVOCATS, 5 rue Frédéric Chopin à 88000 EPINAL, et la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, 24 rue Godot de Lauroy à 75009 PARIS ;

EXPOSE REQUISITION

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat,

COUT DE L'ACTE	
Décret 2015-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emoluments	219,16
Frais de déplacement Art.A444-48	7,67
Emolument complémentaire art.A444-18	
Rédaction 1h30	
Soit 74,40€ X 3 = 223,20 €	223,20
Total HT	450,03
TVA à 20%	90,00
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours aff+photos	0
Total TTC	540,00

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 19 mars 2010 reçu par Maître RENARD, Notaire à Epinal, et contenant vente et prêt par la BNP PARIBAS, d'une montant de 150 000 euros, et concernant l'immeuble décrit ci-après ;

Qu'un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié 06 février 2023 à la SCI MARION, inscrite au RCS d'EPINAL sous le numéro 520 361 932 dont le siège est situé 40 route de Darney à 88390 LES FORGES ;

Que selon les dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la procédure doit être dressé ;

Que l'appartement est actuellement inoccupé, et qu'il est loué uniquement à titre saisonnier, via une plate-forme de location sur Internet ;

Qu'un rendez-vous a été fixé amiablement avec Monsieur Eric MILLOT, gérant de la SCI MARION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

J'ai, Nicolas CUNIN, Huissier de justice associé auprès de la Selas ANGLE DROIT VOSGES,

Procédé aux présentes opérations de description le lundi 27 février 2023 à 09h20 à GERARDMER, 32 Boulevard Kelsch ;

CONSTATATIONS

Observations générales :

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur les biens suivants :

A GERARDMER (Vosges), 32 Boulevard Kelsch, Résidence des Terrasses, Cadastrée section AM n° 172 pour 13 a 18 ca.

Lot n° 6 : une cave au sous-sol au Sud, avec escalier de descente sous verrière, et les 2/1000^{ème} des parties communes générales.

Lot n°10 : un appartement au rez-de-chaussée au Sud-Ouest, comprenant une entrée sur Cour, avec escalier, 5 chambres, 2 verrières, un WC et un vestibule, Et les 166/1000^{ème} des parties communes générales.

Lot n°28 : un grenier au 3^{ème} étage à l'angle Sud-Ouest Et les 4/1000^{ème} des parties communes générales.

GERARDMER une Commune des Vosges, connue pour ses activités de montagne, son lac et notamment sa station de sports d'hiver, ainsi que pour son festival international du film fantastique. Elle est surnommée la « Perle des Vosges ».

GERARDMER présente un attrait touristique très important, tirant les prix de l'immobilier vers le haut.

Le bien à vendre est situé non loin du centre-ville.

Je prends une photographie de l'ensemble immobilier depuis la voie publique.

Il s'agit d'une copropriété relativement importante.



Secteur 3 : Le centre et les zones mixtes

3.1.3 Secteur 3 : Le centre et les zones mixtes

Justifications :

La ville centre présente une grande diversité de paysages urbains. Par opposition au Vieux Gérardmé, le plan d'alignement de 1832 complété au début du 20^e siècle et vers 1947 par le plan de la reconstruction (plan Gutton) caractérise une organisation structurée en damier. Cette composition stricte n'est pas aussi rigide dans les implantations bâties, qui présentent une grande variété de formes, de types et de styles bâtis. Ce bâti, parfois juxtaposé sans cohérence de hauteur, de volumétrie ou de style, forme un centre-ville hétérogène.

Cette ville centre comprend cependant des sous parties, plus identitaires :

- le sous-secteur 3a, qui correspond au Gérardmer des boulevards et aux parties artisanales et industrielles,
- les constructions les plus anciennes de Gérardmer, avec l'habitat rural du village ancien dit « Vieux Gérardmé » sont repérables et sont délimitées par le sous-secteur 3b.
- Un autre sous-secteur, plus dense en demeures urbaines avec commerces, aux alignements continus correspond au sous-secteur 3c.

Ce tissu mixte est présent également au Kertoff et à Kichompré, où l'on trouve à la fois des parties d'habitat, des sites industriels et commerciaux, et des équipements (techniques, culturels et culturels). Le secteur 3 comprend donc un quatrième sous-secteur : le secteur 3k, qui correspond aux sites du Kertoff et de Kichompré.

Dans le sous-secteur 3a :

Sous-secteur 3a : caractère du secteur

Justifications :

Correspondant aux quartiers limitrophes du cœur de ville et de la partie historique « du Vieux Gérardmer », le sous-secteur 3a se caractérise par des architectures et un tissu urbain hétéroclites, mais, à contrario, par une structure claire de la trame viaire. Ce quartier est la ville des boulevards, où les activités se sont développées, où de grands espaces commerciaux sont venus s’implanter et où l’habitat revêt différentes formes (collectif, groupé, individuel). Le patrimoine architectural de ce sous-secteur présente de grandes disparités, et l’impact des façades des constructions dans les grandes perspectives urbaines de Gérardmer est à maîtriser.

Les prescriptions du secteur s’appliquent à toutes les constructions et installations existantes, à rénover ou à construire. Elles s’appliquent également aux ensembles cohérents, aux édifices exceptionnels et aux édifices à préserver.

Les édifices exceptionnels, en vert sur le plan, et les édifices à préserver, en rouge sur le plan, sont, de plus, assortis de règles spécifiques (cf. Article 3.3 du présent règlement). Dans le sous-secteur 3a, ce sont les suivants :

N°	Rue	N° de parcelle	type	Fiches de référence
Les édifices uniques				
Ue2	Cimetière - Bd d'Alsace	AM 99	Chapelle Notre-Dame du calvaire	Fiche 5

N°	Rue	N° de parcelle	type	Fiches de référence
Les cités ouvrières				
Cp6	Rue des Hagis	AO 27 à 40	Petits immeubles accolés	Cf. Fiche 8
Cp7	Rue des Hagis	AO 370- 365 - 364 - 361 - 360 - 354 - 353	Anciennes cités ouvrières des établissements de tissage Claude	Cf. Fiche 7

Cp8	44 boulevard Kelsch - 10 impasse André Lévy	AM 324 - 325	Anciennes cités ouvrières des établissements de tissage Nathan- Lévy	Cf. Fiches 4 et 7
-----	--	--------------	--	----------------------

Les demeures urbaines

Dp1	6 place des Déportés	AL 429	Usine textile Linvosges - bâtiment administratif	Cf. Fiche 1
-----	----------------------	--------	---	-------------

Dp2	45 boulevard Kelsch	AM 115	Usine textile Jacquard Français (bat. Adm)	Cf. Fiche 1
-----	---------------------	--------	---	-------------

Dp3	32 boulevard Kelsch	AM 172	demeure	Cf. Fiche 1
-----	---------------------	--------	---------	-------------

Dp4	37 boulevard Kelsch	AM 354	demeure	Cf. Fiche 1
-----	---------------------	--------	---------	-------------

Les usines et bâtiments artisanaux, industriels ou commerciaux

Ip1	45-51 boulevard Kelsch	AM 115 - 303	Usine textile Jacquard Français	Cf. Fiche 3
-----	------------------------	--------------	---------------------------------	-------------

Ip2	3 Chemin des Feutres	AP 254 - 255	Usine - Les Feutres	Cf. Fiche 3
-----	----------------------	--------------	---------------------	-------------

Ip3	6 place des Déportés	AL 429	Usine textile Linvosges	Cf. Fiche 3
-----	----------------------	--------	-------------------------	-------------

Ip10	45 boulevard Kelsch	AM 115	Usine textile Jacquard Français - annexe	Cf. Fiche 3
------	---------------------	--------	---	-------------

Les édifices uniques

Up1	11 rue de Lorraine	AM 76	Anciens abattoirs	Cf. Fiche 5
-----	--------------------	-------	-------------------	-------------

Les villas

Vp30	22 rue de la République	AM163	Villa	Cf. Fiche 6
------	-------------------------	-------	-------	-------------

Sous-secteur 3a : l'implantation des constructions

Pour toutes les nouvelles constructions

Afin de garder la prépondérance des édifices à préserver et ne pas les masquer (Dp, Vp, Ip - hors Up et Cp), les nouvelles constructions situées sur leur unité foncière se situent à l'alignement ou à l'arrière de ce bâti, par rapport à la façade antérieure* de l'immeuble - cf. Fig1, page 54 du présent règlement.

Sous-secteur 3a : la volumétrie du bâti, les dimensions et la composition des façades

Pour toutes les constructions :

Les nouvelles constructions ou extension d'architecture étrangère à la région et les chalets* sont interdits.

Les nouvelles constructions ou interventions sur les constructions existantes, par leur implantation, leur volume, leur hauteur et leur gabarit ne pourront venir déséquilibrer les cohérences présentes en ce qui concerne la silhouette urbaine et les perspectives de la rue.

Les fenêtres de toits doivent être encastrées, être implantées de manière ordonnancée* et reprendre les alignements en façades antérieures*. -cf. Fig2, page 55 du présent règlement.

La projection au sol des débords de toits ne peut être supérieure à 0.5 m -cf. Fig3, page 55 du présent règlement.

Les pilotis ne peuvent pas :

- être réalisés au nu* extérieur de la façade ou de la terrasse* qu'ils supportent,
- présenter de larges piliers (section supérieure à 20 cm), imiter des arcades*, des voûtes ou autres effets décoratifs inappropriés,
- être supérieurs à 4 mètres de hauteur.

Toute planche de bois apparente en façade (pour le bardage, les volets ou les portes) doit être posée verticalement. La mise en œuvre des bardages de planches se fait bord à bord, à joint creux ou avec couvre-joint -cf. Fig4, page 55 du présent règlement.

Recommandations :

La composition des devantures commerciales fait l'objet de recommandations au chapitre 4.3.1 du présent règlement

Pour les nouvelles constructions situées en première ligne :

Justifications :

Pour éviter de mettre en avant de petites constructions en rupture d'échelle avec le centre-ville, le règlement de l'AVAP impose un gabarit minimal.

Si la forme du parcellaire le permet, l'emprise au sol définit un plan rectangulaire ou carré.

La surface de l'emprise au sol de la construction principale doit être au minimum de 100m². La surface de plancher minimale autorisée est de 250m².

Le volume sous la toiture sera de forme parallélépipédique, sans biais ou pans coupés, auquel une adjonction ou une soustraction de volume est possible.

Pour toutes les extensions :

Si elle est implantée contre le mur gouttereau, l'extension présente une pente de toit identique à celle de la construction existante, ou éventuellement un toit plat, à condition que le style architectural de la construction soit respecté.

L'emprise au sol définit un plan rectangulaire ou carré (pas de pans biais).

Le volume sous le ou les pans de toit est de forme parallélépipédique, sans pans coupés.

Les chiens assis*, les lucarnes*, les oriels*,... et autres volumes saillants en toiture ou suspendus en façades doivent être maintenus dans des proportions convenables (moins de 1/6 de l'emprise au sol de la construction).

Pour les équipements publics :

Justifications :

Par leur statut, leur position dans la ville, les fonctions qu'ils remplissent envers le public, etc...les équipements publics ne peuvent remplir les mêmes contraintes que les constructions particulières ou les établissements privés.

S'ils justifient d'impératifs techniques ou s'ils marquent une position singulière liés à des impératifs d'intérêt général, les équipements publics peuvent ne pas être soumis à ces règles particulières.

Sous-secteur 3a : les matériaux et couleurs des constructions

Pour toutes les constructions

Les matériaux et couleurs des façades

Recommandations :

Sur les demeures urbaines, les immeubles et les constructions à usage d'habitation, le sous-secteur 3a présente prioritairement des façades enduites. Les autres revêtements extérieurs (bardages métalliques, panneaux composites, planches de bois posées à la verticale et/ou essis*, etc...) seront plus ponctuels, à moins qu'ils ne se situent sur les façades arrières ou sur les constructions à usages artisanal et industriel.

Les enduits des façades présentent une finition grattée fin, grattée, talochée, talochée fin, roulée ou ribbée fin. Les finitions à forte granulométrie (type écrasée rustique, tyrolien,...) sont interdites.

Les matériaux tels que les bardages PVC, les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les bardages de fibrociment existants peuvent être conservés s'ils sont peints de la même couleur que celle de l'enduit.

L'isolation par l'extérieur des façades est revêtue : soit d'enduit, soit d'un bardage, dont les finitions sont décrites ci-dessus. Dans le cas d'isolation d'une seule façade, ou de façades accolées, les chants de la surépaisseur sont réalisés dans les mêmes matériaux que le revêtement (pas de baguettes, ou de lames de raccords visibles).

Une seule teinte est acceptée pour couvrir chaque famille d'éléments de chaque façade (volets, huisseries, portes, ferronneries).

La couleur des huisseries et menuiseries et celle des volets et des portes doivent s'harmoniser avec celle de la façade (enduit ou bardage) et celle des éléments en métal structurant la façade (grilles, garde-corps, linteau* métallique...).

Sauf si la baie est soulignée par un encadrement*, une tablette ou un bandeau*, le surlignage coloré des encadrements* de baies ne peut être supérieur à 3 cm sur la façade enduite. La couleur fera la continuité avec l'embrasure* de la baie.

Les pilotis ne pourront pas être teintés dans une couleur claire (comprenant plus de 50% de blanc) ou vive (comprenant moins de 50% de gris).

Le silhouettage néon des façades est interdit.

Recommandations :

Les couleurs des enduits et des matériaux de façade s'inspirent du nuancier de la typologie concernée ou du nuancier général donné en recommandations.

Les matériaux et couleurs des toitures

Les tuiles sont mécaniques, à côtes, avec une densité de 13 à 15 tuiles au m², de couleur rouge ou rouge vieilli.

Seules, les toitures existantes, à la « Mansart » ou à forte pente peuvent être couvertes d'ardoises.

Les autres matériaux de couverture seront en zinc, essis* de bois, tôle d'acier, étanchéité avec végétalisation, gravillonnage ou toit-terrasse accessible (dalles, lames de bois), avec soit :

- la couleur naturelle du matériau brut de couverture,
- la couleur rouge vieilli (RAL 8023 ou équivalent) ou une couleur choisie dans une déclinaison de gris.

Le silhouettage néon des toitures est interdit.

Sous-secteur 3a : les aménagements extérieurs

Recommandations :

En centre-ville, l'alignement de la rue est marqué par les façades ou à défaut par des clôtures. Les jardins « de devant » sont intéressants également pour prolonger ce paysage d'alignements. La manière dont s'organisent ces espaces privés, visibles de la rue doit être encadrée. Les alignements ne doivent pas être rompus.

A l'exception des équipements publics, où l'espace peut être aménagé en parvis minéral sur toute la surface, les surfaces de l'unité foncière non construites situées le long de l'alignement doivent être aménagées avec :

- Des espaces plantés.
- Une clôture placée à l'alignement du front de rue. Celle-ci est composée :
 - o Soit, d'un mur en pierres de granit (en pierres sèches ou maçonnées) ou d'un mur maçonné enduit (teinté par les pigments naturels des sables de l'enduit), de toute hauteur et de 1,40 mètre de haut maximum.
 - o Soit d'un muret de granit ou maçonné et enduit (teinté par les pigments naturels des sables de l'enduit) de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille à barreaudage vertical (treillis interdit), de couleur sombre, doublé ou non d'une haie composée d'essences à feuilles caduques, d'une hauteur maximale de 1,70 mètre.
 - o Soit d'une haie composée d'essences à feuilles caduques, accompagnée ou non d'un grillage coté intérieur d'une hauteur maximale de 1,70 mètre -cf. Fig5, page 55 du présent règlement,
 - o La largeur des entrées sera justifiée par la destination de la construction.
 - La largeur sera de 6 mètres maximum pour les industries.
 - La largeur des entrées des constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sera de 3 mètres maximum.
 - o Les portes, portillons et portails seront réalisés à l'aide de grilles métalliques à barreaudage vertical (treillis interdit), couleur métal naturel, ou de couleur sombre.

Tout enrochement par des blocs de pierres est interdit. En cas de soutènement, celui-ci sera réalisé en pierre (mur en pierres sèches) en maçonnerie ou en gabion*. Concernant les dimensions de l'appareillage : chaque bloc de pierre ne pourra être supérieur à 0,50 mètre de côté.

Tous les murs de pierres sèches, appareillés, de soutènement ou non, en granit, doivent être préservés.

La réalisation de dispositifs permettant l'accessibilité des établissements recevant du public ne pourra rompre les alignements de façades existants.

Recommandations :

Les dispositifs permettant l'accessibilité des établissements recevant du public sont réalisés prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des constructions.

Les pare-vues sont fortement déconseillés (toiles tendues, bâches, canisses*...)

A moins que le recul soit inférieur, les espaces plantés le long de l'alignement couvrent au minimum une bande de 1,50 mètre interrompue uniquement par les entrées.

Cette bande plantée est également périphérique aux aires de livraison et de stationnement de plus de 5 places.

Certains arbres ont été recensés comme remarquables. On consultera utilement les recommandations les concernant aux pages 52 et 53. du présent règlement.

Les plantations sont constituées d'arbustes à feuilles caduques ou d'une haie vive composée d'essences locales (cf. article 4.3.6 pour les essences des haies vives).

Sous-secteur 3a : la conservation ou la mise en valeur du patrimoine paysager, des espaces naturels et des espaces publics

Les éléments naturels remarquables

Les arbres

L'intervention sur un arbre remarquable n'est pas soumise à autorisation spéciale de travaux, sauf en cas de coupe ou d'abattage

Recommandations :

Les arbres recensés au plan du règlement ne sont pas des éléments préservés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Cependant, ces arbres sont remarquables et méritent d'être maintenus. Il s'agit d'éléments isolés et de petits secteurs boisés, situés tant sur des espaces publics que privés, et qui par leur impact visuel ou au contraire leur rareté contribuent à la qualité et à la personnalité du paysage.

L'arbre recensé peut être remarquable selon deux cas :

- qualité propre du sujet : rareté de l'essence dans la région (valeur botanique), grand âge, qualité sanitaire, taille hors du commun
- intérêt paysager : rôle de repère dans le paysage lointain ou dans le paysage urbain de proximité, mise en valeur d'un point de vue, mise en valeur de l'architecture.

Ainsi, pour entretenir l'arbre remarquable, il convient de faire réaliser l'élagage par un professionnel qualifié, qui saura redonner à l'arbre une silhouette conforme à sa fonction décorative.

Avant d'envisager l'abattage, il est souhaitable de faire réaliser un diagnostic sanitaire attestant de la dangerosité de l'arbre. Dans ce dernier cas, l'essence de l'arbre à planter en remplacement sera choisie pour la qualité de son port, et ses dimensions à maturité, similaires à l'arbre remarquable.

Liste des arbres remarquables dans le secteur 3a

Recensement	Localisation	N° de parcelle	Type	Statut	Forme
A37	Boulevard de la Jamagne	AL 337 et 55	Liquidambar styraciflua	Public	Alignement
A38	Rue des Hagis	AP 181	Fraxinus excelsior (frêne)	Public	Isolé

Les édifices remarquables

Les murs appareillés ou en pierres sèches en granit

Justification :

Démonstration de savoir-faire local, de nombreux murs de pierres, constitués de moellons de granit délimitent les parcelles, maintiennent les terrains en pente, etc... Ces murs représentent une forte valeur paysagère et une caractéristique locale.

Tous les murs de pierres sèches, les murs appareillés de soutènement ou les murs maçonnés de clôture, en granit, doivent être préservés.

Les chapelles et oratoires

Justifications :

Quelques chapelles et oratoires ponctuent le paysage gérardois et créent des repères dans les quartiers dans lesquels ils se situent.

La chapelle du cimetière doit rester visible depuis l'espace public. Les éléments constitutifs de ses façades (composition, matériaux) doivent être maintenus ou remis en œuvre à l'identique.

Les cheminées d'usine

Justifications :

La plupart des cheminées d'usines ont été démolies. Deux peuvent encore être maintenues pour préserver des témoignages du passé industriel de Gérardmer.

Les cheminées doivent rester visibles depuis l'espace public et être maintenues dans leur aspect d'origine. Elles doivent être mises en valeur. Il s'agit de :

- La cheminée de l'usine des feutres,
- La cheminée de l'usine Linvosges.

Les espaces urbains ou ruraux à mettre en valeur

Toute intervention ou tout projet d'aménagement sur les espaces urbains ou paysagers devra tendre à la préservation et au renforcement des éléments qui caractérisent l'identité du secteur : structure, composition, dimensions, couleurs, matériaux ...

Les bandes circulables des boulevards Kelsch et de la Jamagne seront réduites à 3 m, au profit des bandes piétonnes et de stationnement. La gamme de matériaux doit rester simple : enrobé en revêtements, granite en bordures et bandes de délimitation.

Les plantations d'arbres seront choisies parmi des essences adaptées aux alignements urbains (tilleuls, platanes, érables, etc...)

Recommandations :

Larges, peu plantés, et très routiers, les grands boulevards sont en fort contraste avec le tissu du centre-ville, qui lui, est plus attractif. Pour redonner une unité au paysage urbain de Gérardmer, le centre-ville doit affirmer les perspectives vers les coteaux. Pour cela, ces axes principaux (boulevard d'Alsace, boulevard Kelsch, boulevard de la Jamagne, boulevard de Colmar, boulevard de Saint-Dié, boulevard des Xettes, avenue du 19 novembre, rue Carnot, rue de la République) et les entrées de ville (carrefour de la Croisette) pourront faire l'objet d'une requalification ou de projets urbains plus importants (arrière de la Gare, abords de la rue de la République,...). Ils peuvent être plantés de beaux arbres d'alignements afin d'amplifier les effets perspectifs.

Pour les voiries secondaires et tertiaires, les aménagements des cités ouvrières de Kichompré et des Hagis peuvent faire référence aux aménagements des voiries du sous-secteur 3a.

Sous-secteur 3a : Illustration des règles

Fig 1 : Les nouvelles constructions situées sur l'unité foncière d'un bâtiment exceptionnel ou à préserver se situeront à l'alignement ou à l'arrière de ce bâti, par rapport à la façade antérieure* de l'immeuble



Fig 2 : Fenêtres de toits encastrées et ordonnancées*

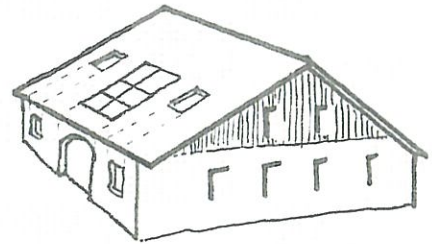
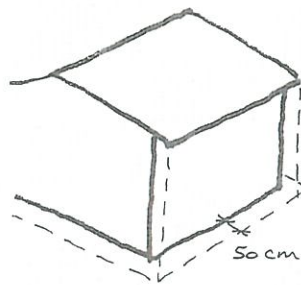


Fig 3 : Débord de toit



Projection des débords de toiture : 50 cm maximum

Fig. 4 : Mise en œuvre des bardages

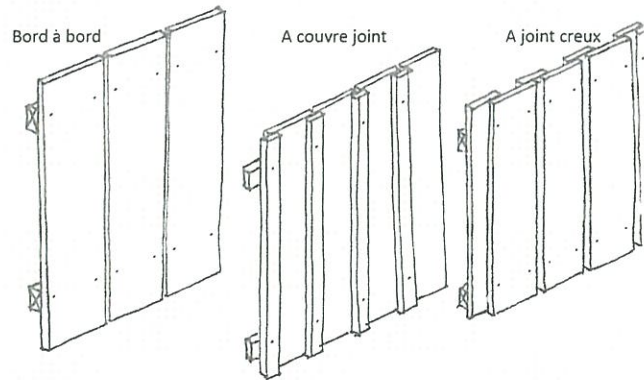
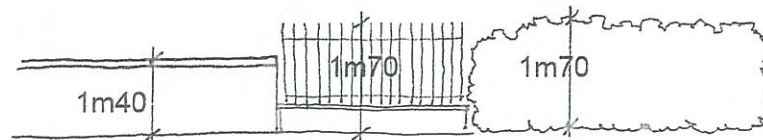


Fig. 5 : Mise en œuvre des clôtures



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UV : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- L'habitat léger démontable
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
 - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.

Article 2UV : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 5 logements ou plus ou de 400 m² de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
En cas d'opérations mixtes, ce pourcentage ne s'applique qu'à la part de surface de plancher destinée à l'habitation.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, si elles résultent du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt en cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou, pour une construction neuve, dès lors que la surface de plancher de cette construction reste inférieure ou égale à 300 m²
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale,
- Les dépôts de véhicules, s'ils sont liés à une activité existante dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UV : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large
- les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Article 4UV : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$ m³ où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m².

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UV : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

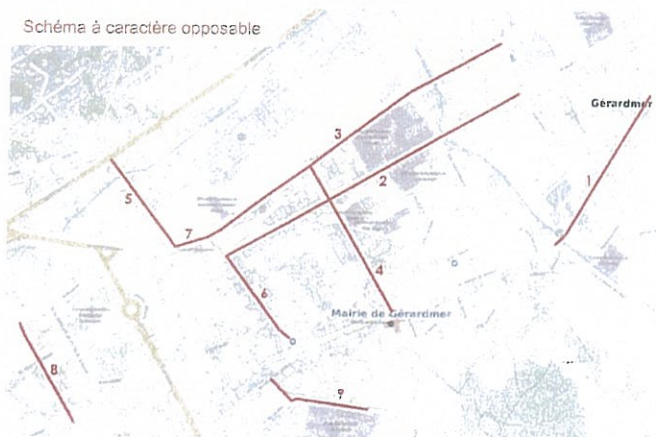
Article 6UV : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Le long des voies structurantes : les constructions principales situées en première ligne sont implantées à l'alignement.

Les voies structurantes prises en compte pour l'application de cette règle sont :

1. Boulevard de St Dié de la rue Charles de Gaulle à la rue de Lorraine ;
2. Boulevard Kelsch de la rue F. Mitterrand à la rue Levant ;
3. Boulevard d'Alsace de la place des Déportés à la rue Levant ;
4. Rue Carnot ;
5. Rue de la 3^{ème} DIA ;
6. Rue François Mitterrand ;
7. Place des Déportés et la portion de la rue du 19 Novembre qui donne sur cette place ;
8. Avenue de la Ville de Vichy entre la rue Chanony et la rue du Lac.
9. Rue Jean Macé



- Le long des autres voies : la façade sur rue des constructions principales situées en première ligne doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement.

- Le long des routes départementales, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande de 3 m à 6 m à partir de l'alignement sur cette voie. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m.
- Des constructions principales peuvent être implantées en deuxième ligne lorsque leurs façades côté rue sont situées à 15 m au moins de l'alignement des voies.
- Les annexes et les autres constructions sont autorisées à plus de 6 m de l'alignement des voies.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

Article 7UV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales situées en première ligne – soit dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement - et le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV :

- A moins que la construction ne soit continue, d'une limite séparative latérale à l'autre, ou qu'elle ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la 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 m.

• Pour les autres constructions principales admises dans la zone :

- A moins que la construction ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la 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 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance –comptée horizontalement de tout point e la construction ou installation au point de la limite séparative la 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 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

Article 8UV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UV : Emprise au sol

Article non réglementé pour les constructions principales.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 50m².

Article 10UV : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Pour les constructions principales situées le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV ou à l'intersection d'une voie structurante avec une autre voie :

- dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement de la voie structurante, la hauteur maximale des constructions principales est définie par le gabarit formé par une verticale de 10 m au droit des alignements et une hauteur hors tout de 14 m au-delà d'une bande de 3 m décomptée à partir de ces mêmes alignements (Cf. illustrations insérées en fin de chapitre).

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

Article 11UV : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions principales situées en première ligne et le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV : dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement de la voie structurante, lorsque la toiture n'est pas plane, le faitage principal sera sensiblement parallèle à la voie structurante qui borde la construction.

De plus, pour toutes les constructions principales destinées à l'habitation de moins de 7 m de hauteur à la gouttière ou à l'acrotère, situées en première ligne conformément à l'article 6UV - c'est-à-dire dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie structurante ou non - :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- les toitures seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes situées en première ligne - c'est à dire dans une bande comprise entre 6 et 15 m de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile : le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

Article 12UV : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13UV : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer, figurant au plan de règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

20 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les conifères de plus de 2 m de haut sont interdits dans toute la zone (hors ceux repérés comme arbre remarquable au SPR).

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

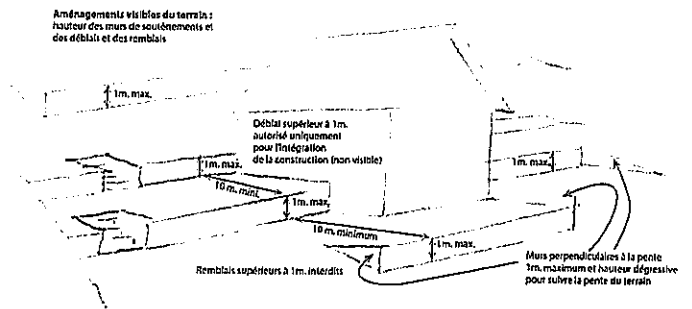


Schéma à caractère opposable

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UV : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article 15UV : Performance énergétique et environnementale

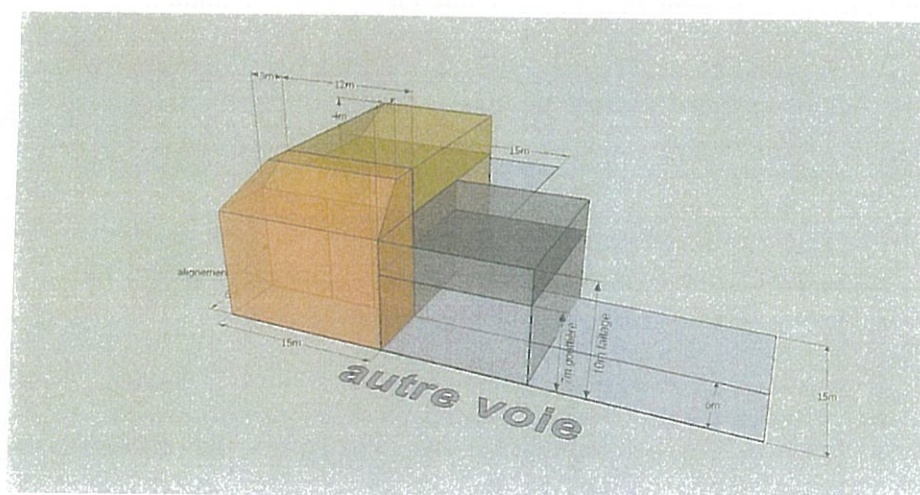
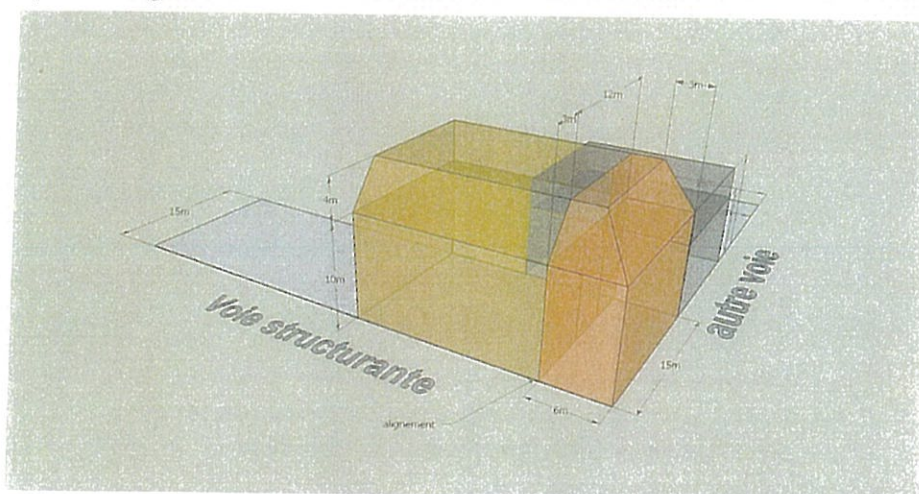
Les toitures terrasses seront végétalisées.

Article 16UV : Réseau de communication électronique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Illustrations des règles sous forme de gabarits, pour les constructions en première ligne





Transactions - Locations - Gestion - Syndic
88 rue Charles de Gaulle - 88200 REMIREMONT
Tél : 03.29.23.90.90. - Mail : contact@frere-immo.com

1er A.F. 2023 (25%)

Les Terrasses
32 Boulevard Kelsch
88400 GERARDMER
Le 04/01/2023

SCI MARION
M. MILLOT Eric
40, route de Darney
88390 FORGES (LES)

Votre gestionnaire :
Votre comptable :
Votre assistant :

TOUTE L'ÉQUIPE FRERE IMMOBILIER VOUS SOUHAITE UNE BONNE ET HEUREUSE ANNÉE 2023.

Extrait de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par l'article 6 du décret du 20 avril 2010 :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux ".

Rappel : chaque copropriétaire (et/ou son locataire) est tenu de fournir au syndic une attestation d'assurance multirisque pour son appartement chaque année. Merci de faire le nécessaire.

Les appels de fonds doivent être réglés dans le mois de la réception.

Les Terrasses 32 Boulevard Kelsch 88400 GERARDMER Le 04/01/2023		1er A.F. 2023 (25%) - Budget Prévisionnel			Compte : S1354508SCI-MARION SCI-MARION -1-
Période du 01/01/2023 au 31/03/2023					
Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part	Récup / Loc	
06 Cave					
CHARGES COMMUNES GENERALES	2 / 1 000	896.50	1.80	0.09	
Total du lot 06		896.50	1.80	0.09	
10 Appartement					
CHARGES COMMUNES GENERALES	166 / 1 000	896.50	148.83	7.06	
EAU - Index 812 (ancien 783)	29 / 346	200.00	16.76	16.76	
Total du lot 10		1 096.50	165.59	23.82	
28 Grenier					
CHARGES COMMUNES GENERALES	4 / 1 000	896.50	3.59	0.17	
Total du lot 28		896.50	3.59	0.17	
Total copropriété		1 096.50			
Total individuel			170.98	24.08	



Transactions - Locations - Gestion - Syndic

88 rue Charles de Gaulle - 88200 REMIREMONT

Tél : 03.29.23.90.90. - Mail : contact@frere-immo.com

Relavé de votre compte personnel arrêté au 04/01/2023		Compte : 5135/450SCIMARION SCI MARION	
Date	Libellé	Débit	Crédit
450-1 SCIMARION	SCI MARION - Opérations courantes		
01/01/2022	1er A.F. 2022 (25%)	152.20	
01/01/2022	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2021	1 203.29	
28/03/2022	Régularisation exercice 2021 Charges ordinaires		128.76
01/04/2022	2ème A.F. 2022 (25%)	164.32	
05/04/2022	Règlement Opérations Courantes		1 226.73
05/04/2022	Règlement 2ème A.F. 2022 (25%)		128.76
01/07/2022	3ème A.F. 2022 (25%)	158.26	
01/10/2022	4ème A.F. 2022 (25%)	158.26	
01/01/2023	1er A.F. 2023 (25%)	170.98	
	Total Sous-Compte 450-1 SCIMARION	2 007.31	1 484.23
450-2 SCIMARION	SCI MARION - Travaux		
01/01/2022	R.A.N. Txv Art. 14.2 et op. except. solde au 31/12/2021	2 011.95	
05/04/2022	Règlement R.A.N. Txv Art. 14.2 et op. except. solde au 31/12/2021		2 011.95
	Total Sous-Compte 450-2 SCIMARION	2 011.95	2 011.95
	Total du compte	4 019.26	3 496.20
	Solde du compte	523.06	

1er A.F. 2023 (25%) - Budget Prévisionnel
 COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT
 Par chèque à l'ordre de SDC 32 BD KELSCH (S135)
 Par virement sur le compte REMIREMONT
 BIC CCBPFRPPMTZ - IBAN FR7614707000613132123430919

Compte 5135/450SCIMARION - SCI MARION

MONTANT A REGLER 523.06 €

FRERE IMMOBILIER / Raison sociale : SARL AFIMO - 88 rue Charles de Gaulle - 88200 REMIREMONT - Site : www.frere-immo.com
 Carte professionnelle : 88012018000023911 en transaction sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière et syndic de copropriétés
 RCS EPINAL - SIRET 488 585 654 00012 - APE 6831Z - n° TVA : 4535257570800024 - Adhérent n°29472 caisse de garantie GALLIAN - FNAIM



Transactions - Locations - Gestion - Syndic

88 rue Charles de Gaulle - 88200 REMIREMONT

Tél : 03.29.23.90.90. - Mail : contact@frere-immo.com

Extrait de compte

SCI MARION
M. MILLOT Eric
40, route de Darney
88390 FORGES (LES)

Numéro de compte S135 / 450SCIMARION
Libellé SCI MARION
Immeuble 32KELSCH

Page - -1-
Le 01/03/2023
FRERE IMMOBILIER

Journal	Date	Libellé	Plèce	Débit	Crédit	Solde
AF	01/01/2022	1er A.F. 2022 (25%)		152.20		-152.20
CL	01/01/2022	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/		1 203.29		-1 355.49
CL	01/01/2022	R.A.N. Tvx Art. 14.2 et op. except. solde a		2 011.95		-3 367.44
RE	28/03/2022	Régularisation exercice 2021 Charges ordi			128.76	-3 238.68
AF	01/04/2022	2ème A.F. 2022 (25%)		164.32		-3 403.00
BQ	05/04/2022	Règlement Opérations Courantes	Vir		1 226.73	-2 176.27
BQ	05/04/2022	Règlement R.A.N. Tvx Art. 14.2 et op. exc	Vir		2 011.95	-164.32
BQ	05/04/2022	Règlement 2ème A.F. 2022 (25%)	Vir		128.76	-35.56
AF	01/07/2022	3ème A.F. 2022 (25%)		158.26		-193.82
AF	01/10/2022	4ème A.F. 2022 (25%)		158.26		-352.08
AF	01/01/2023	1er A.F. 2023 (25%)		170.98		-523.06
			Total	4 019.26	3 496.20	-523.06



La Maire de GERARDMER interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLU s'applique, zone UV, et qu'il existe une réglementation spécifique « Bâtiments de France » - la réglementation transmise par la Mairie est jointe en annexes ;
- Que le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement collectif ;
- Qu'aucun cas de mэрule n'est connu à proximité ;

Je produis un extrait du plan cadastral ([site cadastre.gouv.fr](http://site.cadastre.gouv.fr)).



Je produis également une vue aérienne extraite du site GEOPORTAIL.



Observations sur l'ensemble de l'immeuble et son occupation :

Il s'agit d'une copropriété de taille relativement importante.

Le lot 10 correspondant à l'appartement est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, en partie droite.

Je pointe son emplacement à l'aide d'une flèche sur la photographie ci-dessous.



L'entrée actuellement utilisée est celle située en partie droite de l'immeuble, mais j'ai pu constater que l'entrée peut se faire également en empruntant l'entrée principale dans l'immeuble, et en prenant la porte située sur notre droite, condamnée lors de mes constatations.

Règles d'urbanisme :

La Mairie de GERARDMER me précise que le PLU s'applique, zone UV, et qu'il existe une réglementation spécifique relative aux Bâtiments de France - la réglementation transmise par la Mairie est jointe en annexes ;

Syndic :

Fonction assumée par la société FRERE IMMOBILIER – 88 rue Charles de Gaulle à 88200 REMIREMONT – tel 03 29 23 90 90.

Charges :

Il convient de se reporter à l'extrait de compte produit depuis le 1^{er} janvier 2022, et joint en annexe.

Travaux :

Se trouvent joints les deux derniers PV d'AG, faisant notamment état des travaux futurs.

Chauffage :

Chauffage individuel gaz à condensation, faisant l'objet d'une régulation.
Diffusion de la chaleur via un plancher chauffant.
Eau chaude sanitaire combinée au système de chauffage.

Procès :

Pas de procès en cours selon la Mairie de GERARDMER et selon le SYNDIC.

Assainissement :

La Mairie de GERARDMER confirme que l'ensemble immobilier est situé en zone d'assainissement collectif.

Surface habitable :

La surface habitable loi Carrez est de 143,67 m² selon le Cabinet ARLIANE.
Il est précisé que la surface totale au sol est de 143,89 m².

Il convient de se reporter au rapport du Cabinet ARLIANE.

Lot n°10 – APPARTEMENT :

Comme précédemment indiqué, l'entrée se fait actuellement via la porte marquée à l'aide d'une flèche sur la photographie ci-dessous, à savoir la porte située en partie droite du bâtiment, côté droit, sur rue.



Il convient de gravir 6 marches, rendant l'accès difficile pour des personnes à mobilité réduite.

Porte d'entrée en PVC avec partie vitrée, je compte quatre points de sécurité.
Imposte vitrée en partie supérieure.
Le tout est en bon état général.



LE PETIT SAS D'ENTREE :

Au plafond, un lambris bois avec poutres apparentes.

Parois murales habillées d'un lambris bois en état d'usage.

Un petit convecteur électrique relativement énergivore.

Au sol, un granito en état d'usage, avec quelques petites fissurations.

Une applique murale.

Deux fenêtres, simple vitrage, vitrage en forme de losange avec grille anti-effraction à l'extérieur.

Présence d'un petit placard intégré.



J'accède ensuite à une seconde porte donnant accès à la partie habitation.



L'ENTREE :

Une porte de communication entre ces deux espaces, celle-ci est en bois avec un vitrage translucide, le tout en bon état d'usage.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales peintes en blanc.

Plinthes et sol carrelés, de couleur ocre, l'ensemble est en bon état d'usage.

Une menuiserie PVC deux battants, double vitrage, volet roulant à lamelles sur enrouleur manivelle donnant sur le côté droit de l'immeuble.

Présence d'un vaste passage ouvrant sur une immense pièce de vie avec espace cuisine.

Des rideaux sont en place afin de délimiter l'entrée de la pièce de vie.





LA GRANDE PIECE DE VIE :

Le plafond est peint en blanc. Présence d'une arrivée électrique côté rue, d'un boîtier détecteur incendie, et d'une seconde arrivée électrique, au-dessus de la grande table carrée de salle à manger.

Plafond peint en blanc, en parfait état.

Parois murales peintes en blanc ou couleur chocolat, le tout en parfait état.

Plinthes et sol identiques à la pièce précédemment décrite.

Il s'agit d'un séjour traversant apportant une belle lumière naturelle, provenant notamment du côté de la cuisine le matin.

Une menuiserie PVC type fenêtre, deux battants, double vitrage avec volet roulant à lamelles sur enrouleur manivelle, système d'enrouleur manivelle cassé.

Cette fenêtre donne sur la rue.

Espace ouvert côté cuisine.





L'ESPACE CUISINE :

Celui-ci est ouvert depuis la grande pièce de vie précédemment décrite.

Le plafond est peint en blanc en parfait état. Une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales peintes en blanc ou habillées de bois, le tout en parfait état.

Sol identique aux pièces précédemment décrites.

Présence d'une immense surface vitrée composée de deux fenêtres, deux battants chacune, double vitrage avec partie vitrée fixe en partie supérieure, volet roulant à lamelles actionnable à l'aide de commande électrique.

Cuisine équipée complète, avec un large plan de travail, meuble en forme de « T » constituant cet îlot central accueillant un évier de cuisine en résine, gris, de qualité avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide. Présence d'un tiroir à couverts et deux casseroles. Présence également de très nombreux rangements au niveau de cet îlot central, avec lave-vaisselle intégré.

Un ensemble de meubles venant en retour.

Un placard deux portes.

Une hotte aspirante design de marque AIRFORCE.

Un plan de travail accueillant une plaque de cuisson de qualité de marque AEG, deux casseroles en partie inférieure.

En partie droite, un placard à ouverture basculante, un deuxième placard à ouverture basculante de taille plus importante.

Un four intégré de marque BRANDT,

Un tiroir et un casseroles.

Colonne de droite : un imposant réfrigérateur avec espace de congélation.







LA CHAMBRE SITUEE A PROXIMITE IMMEDIATE DE LA CUISINE :

Il s'agit de la chambre n°1 sur le plan du cabinet ARLIANE.

Une porte de communication entre la cuisine et cette chambre. Porte de communication en bois relativement ancienne, en parfait état. L'hubriserie de porte est peinte en noir.

Plafond peint en blanc, en très bon état.

Parois murales peintes en blanc, en très bon état.

Plinthes et sol carrelés, couleur approximativement identique aux autres pièces.

Là encore, une immense surface vitrée donnant sur l'arrière de l'immeuble.

Je compte deux fenêtres, deux battants chacune, double vitrage avec partie supérieure vitrée.

Présence d'un espace ouvert donnant accès à une autre chambre.



LA CHAMBRE SITUEE ENTRE LA CHAMBRE N°1 ET LE COULOIR :

Il s'agit de la chambre n°2 sur le plan du Cabinet ARLIANE.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales peintes en blanc ou en gris, le tout en parfait état. Une porte donnant accès à un couloir.

Sol carrelé identique à la chambre précédemment décrite.



PIECE D'EAU ATTENANTE A CETTE CHAMBRE :

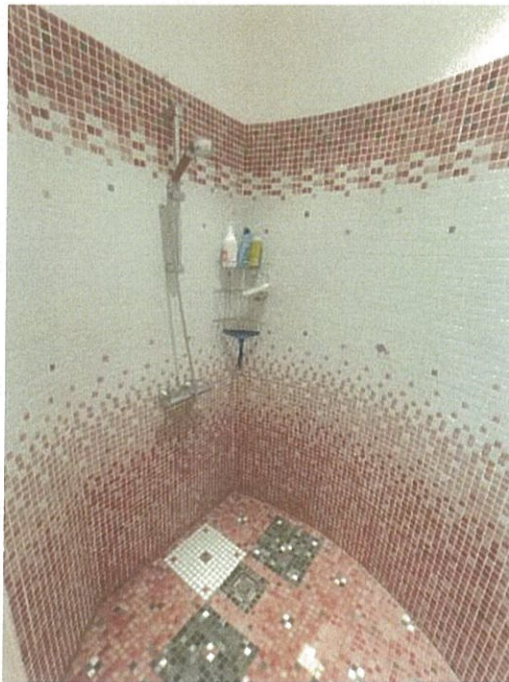
Depuis cette chambre nous avons accès à une petite pièce d'eau, refermée à l'aide d'une porte à soufflet en PVC.

Au plafond, un spot lumineux intégré et une grille de ventilation.

En partie supérieure des murs, une peinture blanche.

En partie centrale et inférieure des murs, ainsi qu'au sol, présence d'un carrelage, petits carreaux.

Une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide de qualité avec flexible, pommeau de douche, barre de maintien ainsi qu'un petit lavabo à fixation murale avec tablette porte-savon.





LE PETIT COULOIR CORRESPONDANT A L'ANCIENNE ENTREE :

Celui-ci est accessible depuis l'espace de vie et donne sur les communs de l'immeuble.

Je pointe la porte d'accès depuis l'espace de vie afin d'accès à ce petit couloir.



Le plafond est peint en blanc, de même que les parois murales.

Plinthes et sol carrelés, identiques à la pièce de vie.

Sur la droite, présence d'une porte de communication donnant accès à la chambre n°2.

Ce couloir correspond actuellement à une sorte de débarras.

Présence du tableau de répartition électrique et du disjoncteur.

Je remarque la présence d'une porte donnant sur les communs de l'immeuble, aussi je devine qu'il s'agissait autrefois de l'entrée principale dans cet appartement.



LE DEGAGEMENT :

Ce dégagement dessert un petit cabinet de toilette et une grande chambre.

Celui-ci est accessible depuis l'espace de vie, l'ensemble est ouvert, absence de porte de communication, seule une barre de rideaux fait office de séparation.

Plafond et parois murales peints en blanc.

Plinthes et sol carrelés identiques aux chambres précédemment décrites.

Présence d'une huisserie de porte en bois ainsi que d'une vieille porte en bois, imposte vitrée en partie supérieure, vitrage fumé.



LES TOILETTES :

Celles-ci sont situées sur la droite du dégagement précédemment décrit.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale avec douille et ampoule.

Parois murales peintes en blanc. Une petite faïence murale autour du lavabo.

Plinthes et sol carrelés, identiques au dégagement précédemment décrit.

Un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant.

Un lavabo avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide.



LA SUITE PARENTALE :

Il s'agit de la chambre n°3 sur le plan du Cabinet ARLIANE.

Pour rejoindre la partie chambre, je traverse un immense dressing avec des placards de part et d'autre.

Le plafond est peint en blanc. Présence d'une arrivée électrique avec fils, douille, ampoule, boîtier détecteur incendie au niveau de l'espace dressing.

Perois murales peintes en blanc.

Sol carrelé identique au dégagement précédemment décrit.





Je rejoins ainsi la partie chambre.

Plafond peint en blanc.

Parois murales tapissées ou peintes en gris, l'ensemble est du plus bel effet.

Présence d'une tapisserie décorative du côté de la tête de lit.

Plinthes et sol carrelés, identiques aux autres chambres.

Là encore, une immense surface vitrée donnant sur l'arrière de l'immeuble avec deux fenêtres, deux battants chacune, double vitrage et vitrage en partie supérieure, volet roulant à lamelles actionnable à l'aide d'un moteur électrique.



LA GRANDE SALLE DE BAIN :

Celle-ci est accessible depuis le dressing précédemment décrit.

Plafond peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales peintes en blanc ou en violet à paillettes.

Plinthes de couleur jaune, sol carrelé de couleur noire.

Autour des lavabos et de la baignoire, présence d'une faïence décorative.

Sur ma gauche, un plan de travail sur mesure avec une faïence de couleur jaune, deux vasques intégrées avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, un grand miroir rectangulaire au-dessus avec deux spots lumineux.

Une fenêtre rectangulaire à ouverture basculante, double vitrage.

Un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant.

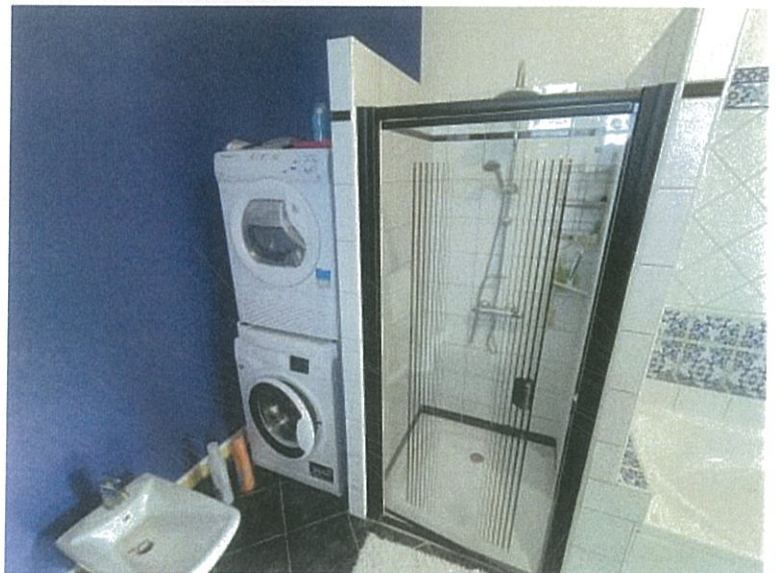
Un bidet.

Des arrivées et évacuations d'eau pour machine à laver.

Une douche, parois en faïence, une porte vitrée, robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau de douche, le tout de qualité.

Une baignoire avec jets hydromassants, robinetterie ancienne mais de qualité, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, point de fixation du pommeau de douche.







LOT 28 : un grenier situé au 3^{ème} étage de l'angle Sud-Ouest.

Je produis un extrait du règlement du copropriété, et pointe le grenier à l'aide d'une flèche.

Le grenier est individualisé, mais d'un faible niveau de sécurité.



LOT 6 : Une cave au sous-sol, au Sud, avec escalier de descente sous verrière.

Caves individualisées, mais lot 6 non identifié en l'absence de plan.

CLOTURE

Ma mission étant terminée, je me suis retiré, étant précisé que 61 photographies numériques ont été prises, et sont susceptibles d'être produites à tout moment en cas de contestation, sur demande de l'autorité judiciaire. Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de constat en deux originaux dont le premier pour être mis au rang des minutes de l'étude de l'Huissier de justice soussigné et le second pour être remis à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit. Se trouvent joints en annexes : la réglementation concernant l'urbanisme (extrait PLU et réglementation particulière relative au périmètre de protection, le règlement de copropriété, ses annexes et modificatifs, les deux derniers PV d'AG, l'extrait de compte de la SCI MARION, les diagnostics techniques.

Me Nicolas CUNIN

Huissiers de Justice associés

