

**ADDITIF
AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

N° 23/00056
SOCIETE GENERALE

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS ET LE DEUX AOUT

Par le présent acte déposé au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ce jour,

Me Hubert ROUSSEL, avocat et celui de :

La **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 062 354 722,50 euros dont le siège social est au 29 boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222, représentée par son Directeur général domicilié audit siège en cette qualité,

Venant aux droits et obligations de la **SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24.471.936,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 75 rue Paradis, immatriculée au RCS de MARSEILLE et identifiée sous le numéro SIREN 054 806 542, en suite de la fusion-absorption intervenue en date du 01/01/2023,

Poursuivant la vente :

Du lot de copropriété numéro 1 consistant, d'après l'état descriptif de division de l'immeuble, en un magasin avec arrière-boutique, un appartement et un garage situés au rez-de-chaussée, avec la jouissance de la cour et du WC situés à l'arrière,

Etant précisé que sur place ce lot semble être actuellement composé d'un local commercial à usage de supérette, de deux appartements, de dépendances dans la cour, ainsi que de la jouissance de la cour,

Dépendant d'un immeuble en copropriété sis à MARSEILLE (13005), quartier Baille, 228 boulevard Baille, cadastré lieudit « 228 BD BAILLE » section 819 D n° 193 pour 1 a 44 ca,

A l'encontre de :

© AVOVENTES.FR

Pour compléter le cahier des conditions de la vente, il joint au présent additif pour être annexés au cahier des conditions de la vente :

1/ Le procès-verbal établi par Me Romain GASCOIN, Commissaire de Justice à MARSEILLE le 11/7/2023, à l'occasion de la réalisation des diagnostics immobiliers, duquel il résulte notamment qu'il a été déclaré à Me GASCOIN que les deux appartements seraient occupés à titre gratuit, savoir : le studio sur rue, par le père des gérants de la société propriétaire, et l'appartement sur cour, par l'un des gérants de ladite société,

2/ le dossier de diagnostics immobiliers concernant l'appartement et le studio établi par le cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES à la suite du repérage effectué le 11/7/2023, comprenant : le constat des risques d'exposition au plomb, le constat de repérage amiante, l'état parasitaire, l'état de l'installation intérieure d'électricité, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques et pollutions,

3/ le dossier de diagnostics immobiliers concernant le local commercial établi par le cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES à la suite du repérage effectué le 11/7/2023, comprenant : le constat de repérage amiante, l'état parasitaire, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques et pollutions,

4/ les pièces suivantes qui lui ont été transmises par le syndic de la copropriété: le PV de l'assemblée générale du 6/9/2022, le PV de l'assemblée générale du 20/9/2021, le PV de l'assemblée générale du 29/6/2020, la fiche synthétique de la copropriété et le carnet d'entretien de la copropriété,

A MARSEILLE le 2 août 2023



SCP
ABEILLE – GASCOIN
Huissiers de Justice associés

4, rue Stanislas Torrents
13006 MARSEILLE

Tel : 04 91 53 70 07
Fax : 04 91 37 51 10



contact@actsud-huissiers.fr



Paiement en Ligne
www.actsud.fr



Paiement par Virement
FR76 1460 7002 2600 2626 0910
468
BIC : CCBPFRPPMAR

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



EXPEDITION

Référence Etude :
RS 22 11 0992 / MXT / 3258

PROCES VERBAL D'ASSISTANCE À EXPERT

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE ONZE JUILLET

À LA REQUÊTE DE :

SOCIETE GENERALE, société anonyme au capital de 1 062 354 722,50 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris, représentée par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Hubert ROUSSEL

Je, Romain GASCOIN, commissaire de justice associé de la SCP P.ABEILLE - R.GASCOIN, titulaire d'un office de Commissaires de Justice Associés à Marseille, dont le siège est 4, Rue Stanislas Torrents 13006 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU DE :

- un acte notarié en forme exécutoire dressé le 18/09/2017 par Maître Mathieu DURAND, notaire associé exerçant 65 Avenue Jules Cantini à MARSEILLE 13006.
- un jugement d'orientation réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Marseille le 20/06/2023.

Porteur dudit itinéraire, je me suis rendu ce jour au 228 Boulevard Baille à Marseille, accompagnant à monsieur expert de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, afin de lui permettre de réaliser sa mission.

Sur place, nous avons rencontré [redacted] à qui nous avons à nouveau expliqué l'objet de notre visite. Celui-ci l'acceptant, il nous a invité à entrer pour réaliser notre mission, nous précédant en tous lieux.

[redacted] a réalisé sa mission.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés.

Conditions d'occupation :

Le commerce : l'exploitant serait monsieur [redacted] avait été déclaré un loyer de 600€, mais aucun élément n'a été produit à la procédure, et notamment pas de bail.

Studio côté cour : cette habitation est occupée par monsieur [redacted] propriétaire, à titre déclaré gratuit. Il n'est produit aucun bail. La jouissance de la cour et des annexes est attachée à celle de ce studio côté cour.

Studio côté rue : cette habitation est occupée par monsieur [redacted] père des deux associés gérants de la SCI propriétaire, à titre déclaré gratuit. Il n'est produit aucun bail.

L'ensemble des trois locaux est dans le même état que lors de notre visite ayant donné lieu à procès-verbal de description le 17 janvier 2023.

Sur quoi, nous avons dressé le présent Procès-Verbal d'assistance à expert sur une page pour faire et valoir ce que de droit.

Maître ROMAIN GASCOIN





Résumé de l'expertise n° 2307-0439-FB

APPARTEMENT

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **228 Boulevard Baille (1 (Appartement))**

Commune : **13005 MARSEILLE 05**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Section cadastrale 819 D, Parcelle(s) n° 193**

Etage RDC, Lot numéro 1 (Appartement)

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives composées d'un appartement de type 1 côté cour et d'un studio côté rue.**

	Prestations	Conclusion			
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.			
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.			
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.			
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).			
	DPE	<table border="1"><tr><td>184 kWh/m².an</td><td>5 kgCO₂/m².an</td><td>D</td></tr></table> <p>Estimation des coûts annuels : entre 570 € et 810 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2313E2376566Z</p>	184 kWh/m².an	5 kgCO ₂ /m².an	D
184 kWh/m².an	5 kgCO ₂ /m².an	D			



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 2307-0439-FB APPARTEMENT
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 11/07/2023
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **228 Boulevard Baille (1 (Appartement))**
Commune : **13005 MARSEILLE 05**
Département : **Bouches-du-Rhône**
Référence cadastrale : **Section cadastrale 819 D, Parcelle(s) n° 193, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Etage RDC, Lot numéro 1 (Appartement)
Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives composées d'un appartement de type 1 côté cour et d'un studio côté rue.**

Année de construction : **<1949**
Année de l'installation : **Inconnue**
Distributeur d'électricité : **Inconnu**
Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **CABINET ROUSSEL & CABAYE**
Adresse : **11A RUE ARMENY
13006 MARSEILLE 06**
Téléphone et adresse internet : **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Avocats associés**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

Nom et prénom :
Adresse :

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIAGNOSTICS ET EXPERTISES**
Adresse : **2332 route de Marseille
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BEAUME**
Numéro SIRET : **92240346400014**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **3250734 - 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C** le **28/05/2021** jusqu'au **27/05/2028**. (Certification de compétence **B2C 0452**)

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

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

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

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

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

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

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

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

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

E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension		
B7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension		

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

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

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

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

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

G.2. - Constatations diverses

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

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) ; plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative ; plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B5.3 b	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin
B5.3 d	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses	La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin

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

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

Néant

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

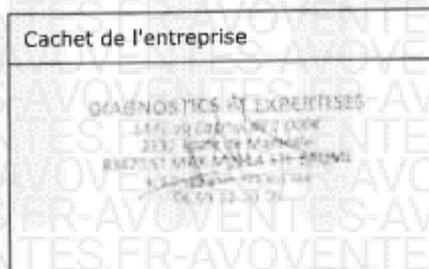
Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **11/07/2023**
Etat rédigé à **MARSEILLE 05**, le **11/07/2023**

Par

Cachet de l'entreprise



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

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

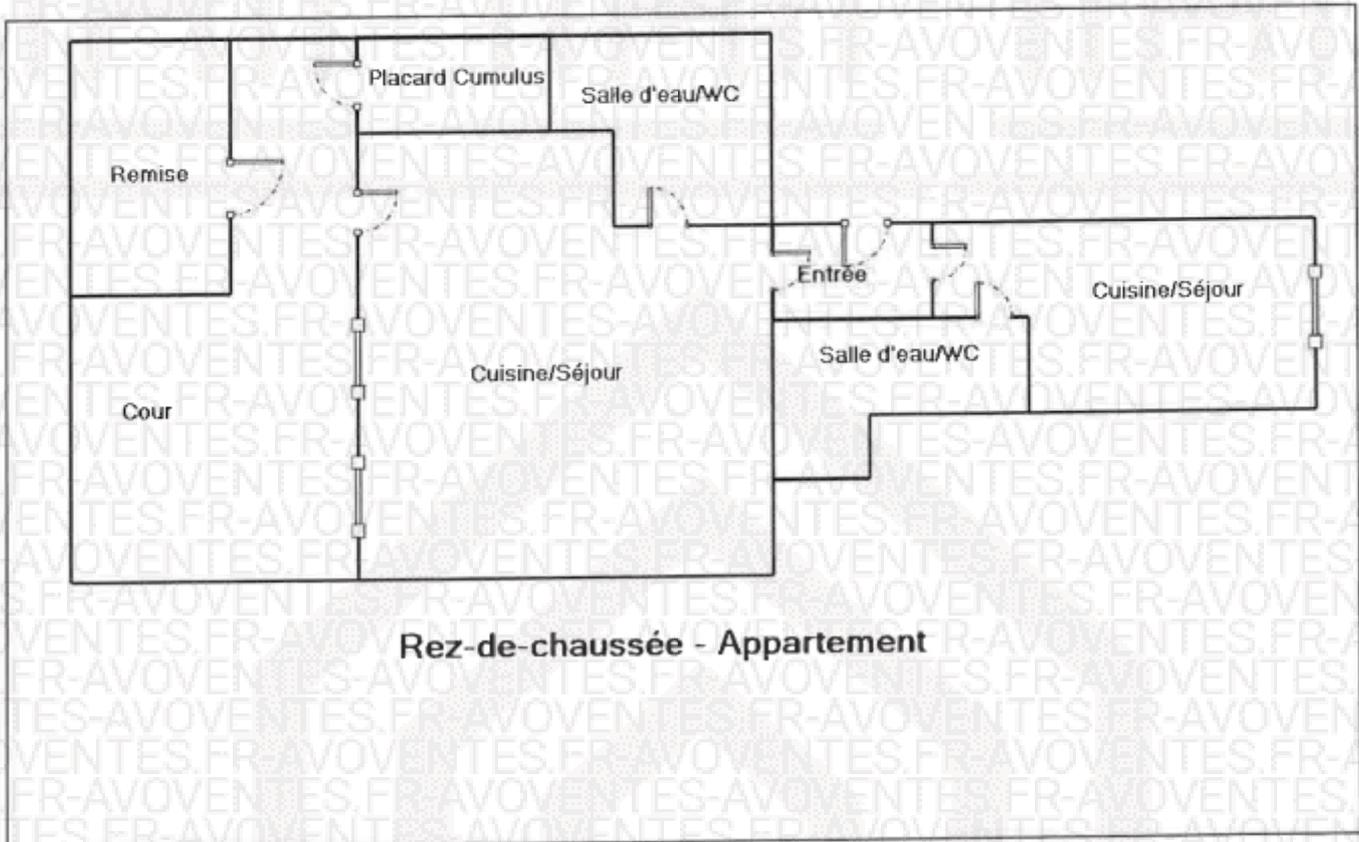
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

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

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

Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

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

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

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

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° ADENIE : 2313E2376566Z

Etabli le : 11/07/2023

Valable jusqu'au : 12/07/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer les performances et réduire vos factures. [Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe](https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe)

Adresse : **228 Boulevard Baile**

13005 MARSEILLE 05

Etage RDC, N° de lot: 1 (Appartement)

Aperçu non disponible



Type de bien : Appartement

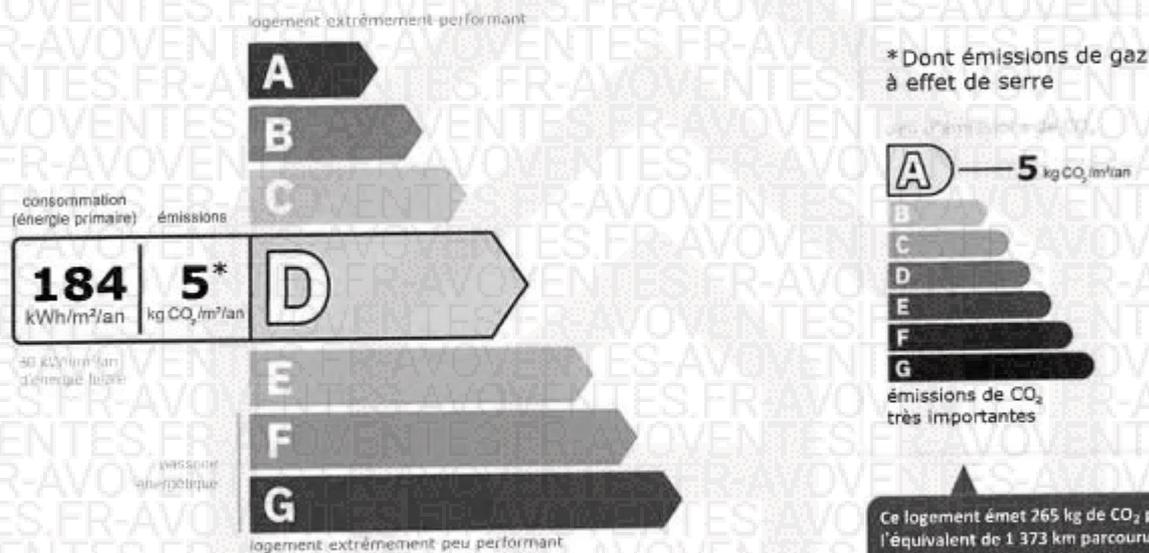
Année de construction : Avant 1948

Surface habitable : **46,66 m²**

Propriétaire :

Adresse :

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 265 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 373 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre **570 €** et **810 €** par an

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

DIAGNOSTICS & EXPERTISES

2332 route de Marseille

83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BEAUME

tel : 06.59.52.20.09

Diagnostic

expertisesetdiagnostics@gmail.com

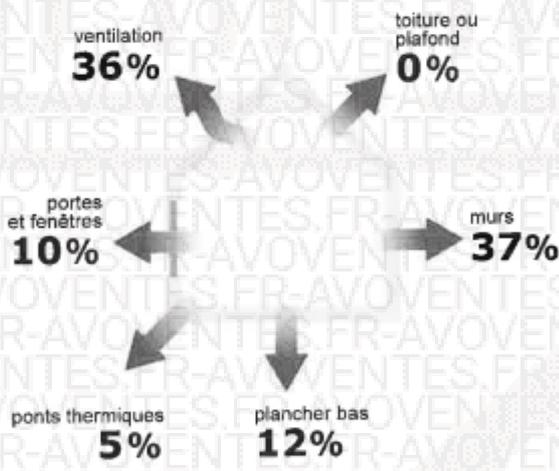
B2C 0452

B.2.C

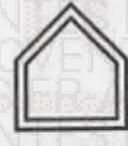


DIAGNOSTICS & EXPERTISES
2332 ROUTE DE MARSEILLE
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BEAUME
TÉL : 06 59 52 20 09

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

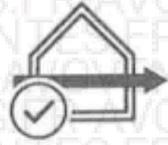


Ventilation naturelle par conduit

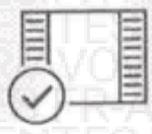
Confort d'été (hors climatisation)*



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



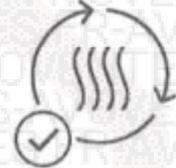
logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

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

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique 3 455 kWh	entre 230 € et 320 €	 40 %
 eau chaude	 Electrique 4 673 kWh	entre 310 € et 440 €	 55 %
 refroidissement			0 %
 éclairage	 Electrique 204 kWh	entre 10 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique 294 kWh	entre 20 € et 30 €	 3 %
énergie totale pour les usages recensés :	8 625 kWh	entre 570 € et 810 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 94ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies Indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -24% sur votre facture soit -86€ par an

Astuces

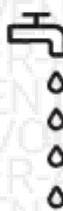
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 94ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

39ℓ consommés en moins par jour, c'est -17% sur votre facture soit -76€ par an

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé	
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique	
— Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
^ Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage	moyenne
	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte(s) pvc avec double vitrage	

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air installée à partir de 2015 avec programmeur avec réduit (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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

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



1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 7600 à 11500€

Lot	Description	Performance recommandée
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m ² .K/W

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 8500 à 12700€

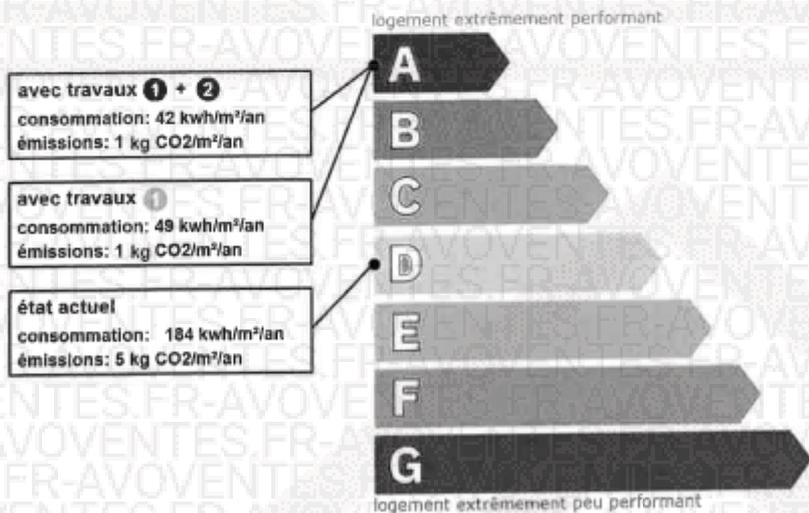
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	U _w = 1,3 W/m ² .K, S _w = 0,42

Commentaires :

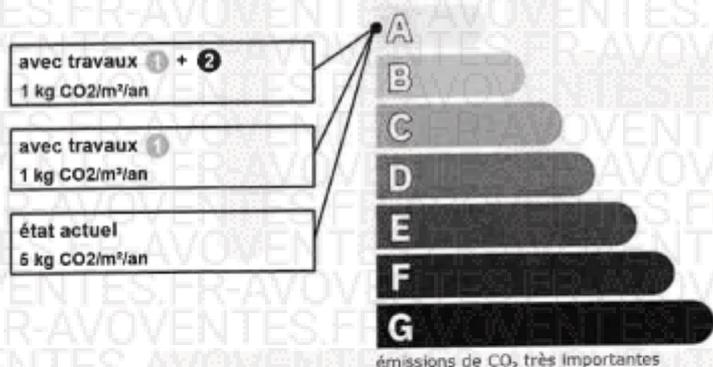
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



émissions de CO₂ très importantes

France Rénov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.renov.fr/espace-conseil>
fr

ou 0908 800 700 (prix d'un appel local)

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Cohésion
Territoriale
Énergie



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)

Organisme de certification : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Réf. du DPE : **2307-0439-FB APPARTEMENT**
Date de validité du DPE : **11/07/2023**
Type de bien : **N/A**
Réf. de la section cadastrale : **Section cadastrale 819 D, Parcelle(s) n° 193**
Réf. de la fiche descriptive du bien : **3CL-DPE 2021**
Date de dernière mise à jour de la fiche descriptive : **N/A**

Statut de la fiche descriptive du DPE : **Néant**

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixes (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard) et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL définie par arrêté qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		13 Bouches du Rhône
Altitude		33 m
Type de bien		Appartement
Année de construction		Avant 1948
Surface habitable du logement		46,66 m ²
Nombre de niveaux du logement		1
Hauteur moyenne sous plafond		3,05 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	 13,27 m ²
	Type de local adjacent	 l'extérieur
	Matériau mur	 Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 non
	Umur0 (paroi inconnue)	 2,5 W/m ² .K
Mur 2 Nord	Surface du mur	 4,39 m ²
	Type de local adjacent	 l'extérieur
	Matériau mur	 Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 non
	Umur0 (paroi inconnue)	 2,5 W/m ² .K
Mur 3 Est	Surface du mur	 30,35 m ²
	Type de local adjacent	 un local chauffé
	Matériau mur	 Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 non
	Umur0 (paroi inconnue)	 2,5 W/m ² .K
Mur 4 Ouest	Surface du mur	 28,66 m ²
	Type de local adjacent	 un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique

	Surface Alu	🔍 Observé - mesuré	30.3475 m²
	Etat isolation des parois Alu	🔍 Observé - mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé - mesuré	6 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé - mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé - mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍 Observé - mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗ Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	🔍 Observé - mesuré	46,66 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé - mesuré	un sous-sol non chauffé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍 Observé - mesuré	46.66 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍 Observé - mesuré	46.66 m²
	Type de pb	🔍 Observé - mesuré	Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍 Observé - mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut	🔍 Observé - mesuré	46,66 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé - mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍 Observé - mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation	🔍 Observé - mesuré	non
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies	🔍 Observé - mesuré	1.95 m²
	Placement	🔍 Observé - mesuré	Mur 2 Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé - mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé - mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé - mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé - mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé - mesuré	non
	Type de vitrage	🔍 Observé - mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé - mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé - mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé - mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé - mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé - mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé - mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍 Observé - mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé - mesuré	Absence de masque lointain
	Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	🔍 Observé - mesuré
Placement		🔍 Observé - mesuré	Mur 1 Sud
Orientation des baies		🔍 Observé - mesuré	Sud
Inclinaison vitrage		🔍 Observé - mesuré	vertical
Type ouverture		🔍 Observé - mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		🔍 Observé - mesuré	PVC
Présence de joints d'étanchéité		🔍 Observé - mesuré	non
Type de vitrage		🔍 Observé - mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air		🔍 Observé - mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive		🔍 Observé - mesuré	non
Gaz de remplissage		🔍 Observé - mesuré	Air
Positionnement de la menuiserie		🔍 Observé - mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		🔍 Observé - mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		🔍 Observé - mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
Type de masques proches		🔍 Observé - mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		🔍 Observé - mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Sud		Surface de baies	🔍 Observé - mesuré
	Placement	🔍 Observé - mesuré	Mur 1 Sud

	Orientation des baies	Observé / Mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	Observé / Mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / Mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / Mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / Mesuré	non
	Type de vitrage	Observé / Mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / Mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / Mesuré	non
	Gaz de remplissage	Observé / Mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / Mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / Mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / Mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / Mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / Mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	Observé / Mesuré	1.69 m ²
	Placement	Observé / Mesuré	Mur 4 Ouest
	Type de local adjacent	Observé / Mesuré	un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique
	Surface Alu	Observé / Mesuré	30.3475 m ²
	Etat Isolation des parois Alu	Observé / Mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / Mesuré	6 m ²
	Etat Isolation des parois Aue	Observé / Mesuré	non isolé
Porte	Nature de la menuiserie	Observé / Mesuré	Porte simple en PVC
	Type de porte	Observé / Mesuré	Porte avec double vitrage
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / Mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	Observé / Mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / Mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	Observé / Mesuré	Mur 2 Nord / Fenêtre 1 Nord
	Type isolation	Observé / Mesuré	non isolé
Pont Thermique 1	Longueur du PT	Observé / Mesuré	5.9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / Mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / Mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	Observé / Mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	Observé / Mesuré	non isolé
Pont Thermique 2	Longueur du PT	Observé / Mesuré	9.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / Mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / Mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	Observé / Mesuré	Mur 1 Sud / Porte-fenêtre Sud
	Type isolation	Observé / Mesuré	non isolé
Pont Thermique 3	Longueur du PT	Observé / Mesuré	6.6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / Mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / Mesuré	au nu intérieur
Systèmes			
Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	Observé / Mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	Observé / Mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	Observé / Mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / Mesuré	installation de chauffage simple
	Type générateur	Observé / Mesuré	Electrique - PAC air/air installée à partir de 2015
	Année installation générateur	Observé / Mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)

Eau chaude sanitaire 1	Energie utilisée	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Electrique
	Type émetteur	<input type="radio"/> Valeur par défaut	PAC air/air installée à partir de 2015
	Type de chauffage	<input type="radio"/> Valeur par défaut	central
	Équipement intermittence	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Avec intermittence centrale avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	<input type="radio"/> Valeur par défaut	1
	Type générateur	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Electrique
	Chaudière murale	<input type="radio"/> Valeur par défaut	non
	Type de distribution	<input type="radio"/> Valeur par défaut	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Eau chaude sanitaire 2	Type de production	<input type="radio"/> Valeur par défaut	accumulation
	Volume de stockage	<input type="radio"/> Valeur par défaut	100 L
	Nombre de niveaux desservis	<input type="radio"/> Valeur par défaut	1
	Type générateur	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	<input type="radio"/> Valeur par défaut	Electrique
	Chaudière murale	<input type="radio"/> Valeur par défaut	non
	Type de distribution	<input type="radio"/> Valeur par défaut	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	<input type="radio"/> Valeur par défaut	accumulation
	Volume de stockage	<input type="radio"/> Valeur par défaut	100 L

Références réglementaires utilisées :

Articles L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'attribution réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 10 mars 2023, décret 2020-1610-2020-1509-2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-955 art L2714-a-6 ; Loi 2008-1134 art L134-1 a 5 ; Décret 2008-1147 art R 134-1 a 5 du CCH ; la grille n° 2 n° 2010-736 du juillet 2010.

Informations société : DIAGNOSTICS & EXPERTISES 2332 route de Marseille 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BEAUME

Tel : 06.59.52.20.09 - N°SIREN : 922403464 - Compagnie d'assurance : AXA n° 3258734

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

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

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

N°ADEME

2313E2376566Z





ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **2307-0439-FB APPARTEMENT** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 228 Boulevard Baille (1 (Appartement)) 13005 MARSEILLE 05.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante		B2C	B2C 0452	27/05/2028 (Date d'obtention : 28/05/2021)
Termites		B2C	B2C 0452	27/05/2028 (Date d'obtention : 28/05/2021)
Gaz		B2C	B2C 0452	27/05/2028 (Date d'obtention : 28/05/2021)
Electricité		B2C	B2C 0452	27/05/2028 (Date d'obtention : 28/05/2021)
DPE		B2C	B2C 0452	29/06/2028 (Date d'obtention : 30/06/2021)
Plomb		B2C	B2C 0452	29/06/2028 (Date d'obtention : 30/06/2021)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 3250734 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **MARSEILLE 05**, le **11/07/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
13000 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
40070 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
06 59 52 20 09

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

228 BOULEVARD BAILLE 13005 MARSEILLE

Adresse: 228 Boulevard baille 13005 MARSEILLE
05

Coordonnées GPS: 43,289346, 5.39708

Cadastre: D 193

Commune: MARSEILLE 05

Code Insee: 13205

Reference d'édition: 2329646

Date d'édition: 13/07/2023

Vendeur:

AVOVENTES.FR

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

113 BASIAS, 1 BASOL, 132 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Batl. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	28/10/2002
		Mouvement de terrain	Approuvé	26/06/2012
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	26/06/2012
		Inondation	Approuvé	23/02/2017
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	23/02/2017
		Inondation	Approuvé	20/06/2019
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	20/06/2019
		Feu de forêt	Approuvé	21/05/2018
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/MCMAS>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

État relatif aux risques et pollutions en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

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

N° **IAL-13055-8** du **Septembre 2019** mis à jour le

Adresse de l'immeuble **228 Boulevard baïlle** Code postal ou Insee **13005** Commune **MARSEILLE 05**

Références cadastrales : **D 193**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N		Oui	X	Non
prescrit	anticipé	approuvé	date	25/08/2012
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
inondation	crue torrentielle	remontées de nappe	avalanches	
cyclone	mouvements de terrain	X	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		Oui	Non	X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur au recul du trait de côte (érosion)	Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des :	30 ans	100 ans	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M		Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
mouvements de terrain		autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé		Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :				
effet toxique	effet thermique	effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé		Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :				
> L'immeuble est situé en secteur d'appropriation ou de délaissement		Oui	Non	
L'immeuble est situé en zone de prescription		Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et fréquence, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :				
zone 1 très faible	zone 2 faible	X	zone 3 modérée	zone 4 moyenne
				zone 5 forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB		Oui	Non	X
Si oui, les nuisances sonores s'évaluent aux niveaux :				
zone D faible	zone C modérée	zone B forte	zone A très forte	

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minérale ou technologique		Oui	Non
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente		Oui	Non
Date lieu		acquéreur	
		13/07/2023 / MARSEILLE 05	

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
 * Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25



Résumé de l'expertise n° 2307-0439-FB LOCAL

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **228 Boulevard Baille (1 (Local Commercial))**

Commune : **13005 MARSEILLE 05**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Section cadastrale 819 D, Parcelle(s) n° 193

Etage RDC, Lot numéro 1 (Local Commercial)

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2313T2374321F



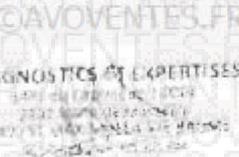
Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° : 2307-0439-FB LOCAL
 N° ADEME : 2313T2374321F
 Valable jusqu'au : 10/07/2033
 Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
 Année de construction : ... Avant 1948

Date (visite) : 11/07/2023

Diagnostiqueur :


DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
 1000 € de capital
 2332 ROUTE DE MARSEILLE
 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
 06 59 52 20 09

Signature :

Adresse : 228 Boulevard Baille (Etage RDC, N° de lot: 1 (Local Commercial)) 13005 MARSEILLE 05

Bâtiment entier Partie de bâtiment () S_{in} : 27 m²

Propriétaire :

Nom :

Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

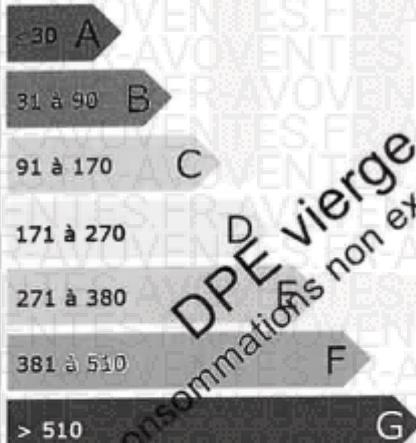
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an

Bâtiment économe

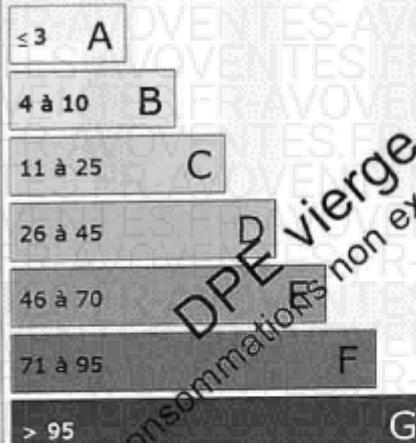
Bâtiment



Bâtiment énergivore

Faible émission de GES

Bâtiment



Forte émission de GES

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique	Système de chauffage : PAC air/air installée à partir de 2015 avec programmateur avec réduit (système individuel)	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal opaque pleine Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation naturelle par conduit
Plancher bas : Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

228 BOULEVARD BAILLE 13005 MARSEILLE

Adresse: 228 Boulevard baille 13005 MARSEILLE
05

Coordonnées GPS: 43.289346, 5.39708

Cadastre: D 193

Commune: MARSEILLE 05

Code Insee: 13205

Reference d'édition: 2329646

Date d'édition: 13/07/2023

Vendeur:

Acquereur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

113 BASIAS, 1 BASOL, 132 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Mouvement de terrain Mouvement de terrain Tassements différentiels Inondation
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Inondation Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Feu de forêt
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/MCMAS>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels (Mouvements de terrain), risques 4 (sans rec. Etat) et radon, 4-14 pollution (nuisances sonores)

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

N°	IAL-13055-B	du	Septembre 2019	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	228 Boulevard bailla	Code postal ou Insee	13005	Commune	MARSEILLE 05
Références cadastrales :	D 193				

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N						Oui	X	Non
	prescrit	anticipé	approuvé	date				29 Dec 2012
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :								
	inondation	crue torrentielle	remontée de nappe			avalanches		
	cyclone	mouvements de terrain	X	sécheresse géotechnique		feux de forêt		
	séisme	volcan		autres				
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte								
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN						Oui	Non	X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés						Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de côte (érosion)						Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des :						30 ans	100 ans	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M						Oui	Non	X
	prescrit	anticipé	approuvé	date				
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :								
	mouvements de terrain		autres					
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte								
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM						Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés						Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé						Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :								
	effet toxique	effet thermique	effet de surpression					
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé						Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :								
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement						Oui	Non	
L'immeuble est situé en zone de prescription						Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés						Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location						Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	zone 2	X	zone 3	zone 4
très faible	faible		modérée	moyenne
				zone 5
				forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB						Oui	Non	X
Si oui, les nuisances sonores s'évaluent aux niveaux	zone D	zone C	zone B	zone A				
	faible	modérée	forte	très forte				

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique		Oui	Non
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente			
Date : 2020		acquéreur	

13/07/2023 / MARSEILLE 05

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

CABINET DEVICTOR

Fondé en 1882

Administration de l'Immobilier - Transactions

PROCES VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **DU 06 SEPTEMBRE 2022** **COPROPRIÉTÉ 0019 : 228 BAILLE**

Nos réf. : VD/VF

Marseille, le 12/09/2022

L'Assemblée procède à la désignation des Membres de son bureau.

Le bureau est composé de :

PRÉSIDENT DE SEANCE :

ASSESEURS :

SECRÉTAIRE :

.....

Le SYNDIC, Cabinet DEVICTOR.

Le bureau constate que les feuilles de présence ont été signées par les Copropriétaires ou leurs mandataires munis de pouvoirs régulièrement établis. Il en ressort que :

Les copropriétaires présents ou représentés détiennent

49 / 100

Les copropriétaires absents détiennent

51 / 100

Sait les absents : (Madame, Mademoiselle ou Monsieur)

Le bureau constate également que tous les Membres du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble ont été régulièrement convoqués, afin de délibérer sur l'ordre du jour.

V E N T E - L O C A T I O N - G E S T I O N

E-MAIL : contact@cabinet-devictor.fr

TÉL. 04.96.11.00.78 ADRESSE POSTALE : BP 40002 13484 MARSEILLE CEDEX 20 FAX 04 91 54 99 26

54, rue Grignan 13001 MARSEILLE - SAS au capital de 24 391,84 € - RC Marseille 63 B 435 - SIREN 063 804 355

Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens de France (C.N.A.B.) et de la Caisses de Garantie Financière, la SOCAMAB Assurances : 18, rue Beaurepaire - 75010 Paris

Carte Professionnelle n° A 06-347Gestion et Transactions immobilières, délivrée par la Préfecture des Bouches-du-Rhône

01) Désignation du Président de Séance (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires élit en qualité de Président de l'assemblée générale.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

02) Election des scrutateurs (Article 24)

Faute de candidat, pas de vote

03) Election du secrétaire de séance (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires prend acte de la tenue du secrétariat par le **Cabinet DEVICTOR**, syndic.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

04) Approbation des comptes - exercice du 01.03.2021 au 28.02.2022 (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01.03.2021 au 28.02.2022.

Le syndicat devra être assignée pour recouvrer les charges impayées.

La raison provient d'une consommation manifestement excessive de ses locataires.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

05) Quitus de gestion au syndic (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 28.02.2022.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

06) Budget Prévisionnel N+1 (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01.03.2022 au 28.02.2023, arrêté à la somme de 9 000.00 €.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

07) Budget Prévisionnel N+2 (Article 24)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01.03.2023 au 28.02.2024, arrêté à la somme de 9 000.00 €.

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

08) Nomination du syndic (Article 25 ou 25-1)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires désigne en qualité de syndic, le Cabinet DEVICTOR, SAS, B.P. n° 40002 – 13484 Marseille Cédex 20, représenté par Président de la S.A.S.

Titulaire de la carte professionnelle mention Transactions et Gestion Immobilière n° CPI 1310 2016 000 009 159, délivrée le 21 juin 2019 par La CCI Marseille Provence

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois, qui commencera le 06.09.2022, pour se terminer le 05.09.2025.

En raison des dispositions de la loi ALUR et plus précisément du décret 2015-342 du 26 mars 2015, nous avons forfaité les frais administratifs.

Ce forfait inclut l'édition :

- des appels de fonds,
- des relances simples,
- des comptes, de la convocation à l'assemblée générale annuelle,
- du procès-verbal, de toute correspondance sur l'exercice.

Hors frais d'acheminement.

Les honoraires du syndic pour la gestion courante s'élèveront, frais administratifs inclus, à 1 219.00 € H.T. soit 1 462.80 € T.T.C.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

Le syndicat des copropriétaires désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Vote pour : 49 / 100

Vote contre : 0 / 100

Vote abstention : 0 / 100

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 49 / 49

Vote contre : 0 / 49

Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

09) Aggravation des charges communes (Article 25 ou 25-1)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Vote pour : 49 / 100

Vote contre : 0 / 100

Vote abstention : 0 / 100

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 49 / 49
Vote contre : 0 / 49
Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

10) Dispense d'un Conseil Syndical (Article 26-1)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, décide de ne pas créer de Conseil Syndical.

Vote pour : 49 / 100
Vote contre : 0 / 100
Vote abstention : 0 / 100

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 49 / 49
Vote contre : 0 / 49
Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

11) Contrats et marchés - Mise en concurrence (Article 25 ou 25-1)

Décision retenue :

Le syndicat des copropriétaires fixe à **750.00 euros**, sauf en cas d'urgence, le montant des marchés et contrats au-delà duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote pour : 49 / 100
Vote contre : 0 / 100
Vote abstention : 0 / 100

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 49 / 49
Vote contre : 0 / 49
Vote abstention : 0 / 49

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, des représentés et des votants à distance.

12) Election des membres du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

SANS OBJET

13) Consultation conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

SANS OBJET

MARCHE DE LA COPROPRIÉTÉ

TRAVAUX D'URGENCE :

Le syndic a reçu le devis de la société **RENOVATION IMMA** (ci-joint), concernant la **réfection du plancher** de l'appartement nouvellement acquis par

En effet, à l'occasion des travaux de rénovation chez il a été constaté une faiblesse de l'enfustage et la nécessité du confortement d'une poutre chevêtre.

Dans ces conditions, il est donné accord au syndic de lancer l'appel de fonds et de commander les travaux dès réception des règlements.

Le règlement de copropriété (extrait ci-joint) stipule que le gros œuvre du plancher est partie commune, à **l'exclusion du sol et du plafond.**

Le poste concernant la fourniture et la pose de tomettes neuves, est à la charge de 1 050.00 € HT).

Plus rien n'étant à délibérer, la séance est levée.

LE DÉCIS

LES ASSESSEURS

LE SYNDIC

Vincent DEVICTOR

Cabinet DEVICTOR

ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES

S.A.S AU CAPITAL DE 24.391.84 €

54, rue Gignan

13001 MARSEILLE

Article 42 de la Loi 65.577 du 10 Juillet 1965 modifié par la Loi dite Bonnemaison du 31/12/1985. Modifié par la Loi n°2018-1021 du 23/11/2018 article 213

" Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article."



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC4-041-869

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 03/11/2022

228 bd baille
13005 Marseille

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		228 Bd Baille	
Adresse de référence de la copropriété		228 bd baille 13005 Marseille	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	11/04/2018	Numéro d'immatriculation	AC4-041-869
Date du règlement de copropriété	01/04/1942	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CABINET DEVICTOR de numéro SIRET 06380435500012
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	54 RUE GRIGNAN 13001 MARSEILLE 1
Numéro de téléphone	0496110070

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	9
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	9
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Avant 1949 1942

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/03/2021
Date de fin de l'exercice clos	28/02/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	06/09/2022
Charges pour opérations courantes	8 860 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	547 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	3 829 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	2
Montant du fonds de travaux	2 400 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 03/11/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

<u>ADRESSE DE L'IMMEUBLE</u> 0019 228 BOULEVARD BAILLE 228 BOULEVARD BAILLE 13005 MARSEILLE N°immatriculation : AC4041869	<u>IDENTITE DU SYNDIC</u> CABINET DEVICTOR 54 RUE GRIGNAN BP 40002 13484 MARSEILLE CEDEX 20 Téléphone: 04.96.11.00.70 Fax: 04.91.54.99.26 Mandat : 2196 Du 06/09/2022 Au 05/09/2025
---	---

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Déposé: Le 01/04/1942 Me MALAUZAT-Etat Descript.08 & 22/4/60 MALAUZAT + CACHIA
Modificatifs:

ASSURANCE DE L'IMMEUBLE

Compagnie: GENERALI FRANCE 5 RUE DE LONDRES 75456 PARIS CEDEX 09	Agent: CABINET BRUN 66 RUE MONTGRAND 13006 MARSEILLE Tél: 91.33.67.50 Fax: 04 91 55 51 56
--	---

N° Police: **AR871657**
Echéance: ASSURANCE

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Chauffage: Individuel	VMC: Non
Eau Froide: Compteur individuel	Eau Chaude: Individuelle
Ascenseur: NON	Piscine: NON
	Tennis: Non

PROCEDURES EN COURS SUR L'IMMEUBLE

PROCEDURE A METTRE EN PLACE ME COMBE 26.09.22 POUR NON PAIEMENT DES CHARGES

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

AUTRES ASSURANCES

Compagnie: GROUPAMA 24 Parc Club du Golf ZAC de Pichaury - B.P 359000 13799 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3	Agent: "Le Noilly Prat" 165 rue Paradis 13006 MARSEILLE Tél: 04.91.00.30.70 Fax: 04.91.00.30.76
--	---

N° Police: **13564758N**
Echéance: 31/05/2018
Objet: ASSURANCE

CONTRAT DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN

228 BOULEVARD BAILLE

0019 00253	COMPTEUR EAU	
Nom PROX-HYDRO		<u>Contrat de Maintenance</u>
Adresse: 12 RUE ANDRE ISAÏA	N° contrat: 93OC010054	
13456 MARSEILLE CEDEX 13	Echéance:	
0699.777.8 04.91.10.00.58 0647.777.8 04.91.10.00.65	Fax 04.91.05.75.33	
Objet: Compteurs Eaux		
0019 02006	ENTREPR.NETTOYAGE.	
Nom H2O NETTOYAGE		<u>Contrat d'entretien</u>
Adresse: 33 rue Neuve Sainte Catherine	N° contrat:	
13007 MARSEILLE	Echéance:	
04 91 59 08 17 M. RABOT 06.32.63.90.21	Fax 04 91 31 64 70	
Objet: Entretien		
0019 02095	ENTREPR.NETTOYAGE.	
Nom NETTOYAGE		<u>Contrat d'entretien</u>
Adresse: Le Val d'Azur	N° contrat:	
19 Chemin de Château Gombert	Echéance:	
13013 MARSEILLE		
0621646566		
Objet:		

CONTRAT DE FOURNITURE**228 BOULEVARD BAILLE**

0019	00008	FOURNITURE EAU	
Nom METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVEN		<i>Fourniture</i>	
Adresse: SEMM		N° contrat:	1205620Y
TSA 10046		Echéance:	
41976 BLOIS CEDEX 9			
04.91.57.61.36.	MR SCOTTO	Fax 04.91.32.56.36	
Objet:			
0019	20000	E.D.F./G.D.F.	
Nom E.D.F Entreprises		<i>Fourniture</i>	
Adresse: 10 PLACE DE LA JOLIETTE		N° contrat:	2898359412
BP 34103		Echéance:	
13567 MARSEILLE CEDEX 02			
04.93.81.81.81			
Objet: E.D.F./MINUTERIE			

ECHEANCIER TRAVAUX VOTES A.G.

Copropriété: 0019 228 BOULEVARD BAILLE

Date AG: 02/07/2018	Nature travaux: Libellé: réfection platine interphones Entreprise:	Montant: 3 000,00
---------------------	--	-------------------

Travaux en cours Début: 01/01/1999	Nature travaux: CAGE D'ESCALIER Libellé: REFECTION DE LA CAGE D'ESCALIER Entreprise: MARQUAND PEINTURE 1 CHEMIN DES GONAGUES 13190 ALLAUCH
Assurance dommage ouvrages: NON	

Date Trx: 11/02/2003	Nature travaux: BOITES AUX LETTRES Libellé: Rempl. Boites à lettres Entreprise: SIRANDRE 29, Rue MEHUL 93697 PANTIN CEDEX
Assurance dommage ouvrages: NON	

TRAVAUX

Copropriété: 0019 228 BOULEVARD BAILLE

Travaux en cours	Nature travaux:	PLANCHER - CONFORTEMENT	Montant:	14 770,00
Début: 08/06/2011	Libellé:	TRAVAUX DE CONFORTEMENT DU PLANCHER		
	Entreprise:	ENTREPRISE CARILLO 16 RUE FARJON 13001 MARSEILLE		
Assurance dommage ouvrages: NON				

Travaux en cours	Nature travaux:		Montant:	375,00
Début: 23/08/2017	Libellé:	constitution fonds de travaux		
	Entreprise:	CABINET DEVICTOR 54 RUE GRIGNAN B.P. 40002 13484 MARSEILLE CEDEX 20		
Assurance dommage ouvrages: NON				

Travaux en cours	Nature travaux:		Montant:	10 199,20
Début: 13/07/2018	Libellé:	réfection peinture cage d'escaliers		
	Entreprise:	MARQUAND PEINTURE 1 CHEMIN DES GONAGUES 13190 ALLAUCH		
Assurance dommage ouvrages: NON				

TRAVAUX

Copropriété: 0019 228 BOULEVARD BAILLE

Travaux en cours	Nature travaux:		
Début: 16/01/2020	Libellé:	réfection platine interphones	Montant: 3 000,00
	Entreprise:	GAZ DE FRANCE 10 rue Saint Dominique 13190 ALLAUCH	
Assurance dommage ouvrages: NON			

	Nature travaux:	DIAGNOSTIC CONTROLE GAZ	
Date 07/12/2004	Libellé:	DIAGNOSTIC REALISE SUIVANT CONVENTION GAZ	
	Entreprise:	GAZ DE FRANCE 84 rue Borde BP 347 13271 MARSEILLE CEDEX 08	
Réf. procès verbal:			
Date validité:	07/12/2100		
Présence:	NON		