

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

CFF/DRFP REGION PACA -

N°RG 24/00157

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
ET LE DIX HUIT DECEMBRE**

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 :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1 331 400 718.80 euros, dont le siège social est sis 182 avenue de France (75013) PARIS, immatriculée au RCS de PARIS, et identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848, représentée par son directeur général domicilié audit siège,

Poursuivant la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Un APPARTEMENT portant l'indication « II/224 » situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment 2/A, Groupe XII,

Et une CAVE portant le numéro 4 située au sous-sol, Groupe XII,

Formant ensemble le lot de copropriété numéro 72,

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13002) quartier de l'Hôtel de Ville, 2 rue Méry, cadastré lieudit « 2 RUE MERY » section 809 B numéro 91 pour 6 a 32 ca,

A l'encontre de :

La Direction Régionale des Finances Publiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Direction Départementale des Bouches-du-Rhône, représentée par son directeur, autorité administrative de la division France Domaine, pôle Gestion des Patrimoines Privés,

Domiciliée à MARSEILLE (13008), 52 rue Liandier,

Prise en qualité de curateur à la succession vacante de :

Nommée à cette fonction suivant ordonnance, portant le numéro RG 23/02326, rendue par ©AVOVENTES.FR, 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, le 19 décembre 2023,

Pour compléter le cahier des conditions de la vente, il dépose avec le présent additif pour être joints au cahier des conditions de la vente :

1/ le dossier de diagnostics immobiliers concernant les parties privatives, établi le 26/11/2024 par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, comprenant le diagnostic amiante, l'état parasitaire, le diagnostic gaz, le diagnostic électricité, le diagnostic de performance énergétique, ainsi que l'état des risques et pollutions,

2/ les pièces suivantes qui lui ont été adressées par le syndic de copropriété le 11/12/2024 : la fiche synthétique de la copropriété, l'état daté du 4/12/2024, les PV des assemblées générales qui se sont tenues le 12/11/2024, le 9/11/2023, le 9/2/2023, le 29/9/2021, et le 6/10/2020, ainsi que le carnet d'entretien de la copropriété.

A MARSEILLE le 18 décembre 2024

# Résumé de l'expertise n° 2411-0569-FB

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 : ..... **6 rue Méry (72)**

Commune : ..... **13002 MARSEILLE 02**

**Section cadastrale 809 B, Parcelle(s) n° 91**

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

**Bat. 2/A; Etage 2, Lot numéro 72**

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 Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie. (norme 2022)
	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	DPE	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>293</b> kWh/m².an</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>57</b> kgCO<sub>2</sub>/m².an</p> </div> <div style="margin-left: 10px;">  </div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 1 910 € et 2 650 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2413E4249615J</p>



## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 2411-0569-FB  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)  
Date du repérage : 26/11/2024  
Heure d'arrivée : 14 h 45  
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 : ..... **6 rue Méry (72)**  
Commune : ..... **13002 MARSEILLE 02**  
Département : ..... **Bouches-du-Rhône**  
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale 809 B, Parcelle(s) n° 91, identifiant fiscal : N/A**

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

**Bat. 2/A; Etage 2, Lot numéro 72**  
Périmètre de repérage : ..... **Ensemble des parties privatives**  
Année de construction : ..... **<1997**  
Année de l'installation : ..... **Inconnue**  
Distributeur d'électricité : ..... **Inconnu**  
Parties du bien non visitées : ..... **Sous-sol - Cave (Non localisée)**

### B. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... **CABINET ROUSSEL & CABAYE (Cabinet d'Avocats Associés)**  
Adresse : ..... **11A rue Armény**  
**13006 MARSEILLE 06**  
Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*

Nom et prénom : ..... **SUCCESSION VACCANTE DE**  
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 & EXPERTISES**  
Adresse : ..... **2332 Route de Marseille**  
**83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume**  
Numéro SIRET : ..... **922403464**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **11065769404 - 31/12/2024**

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
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. <b>Remarques :</b> L'AGCP (Appareil Général de Commande et de Protection) n'est pas placé à l'intérieur de la partie privative du logement ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer un AGCP à l'intérieur de la partie privative du logement</b>		
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. <b>Remarques :</b> Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés</b>		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. <b>Remarques :</b> Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés</b>		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. <b>Remarques :</b> Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés</b>		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. <b>Remarques :</b> Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension</b>		

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

(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 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur. <b>Remarques :</b> Présence de socles de prises non équipés d'obturateur ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les socles de prises non équipés d'obturateur par des socles de prises à obturateur
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

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

### G.2. – Constatations diverses

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

#### Constatation 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

#### Constatation 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
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
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 ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin</b>
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 ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin</b>

(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 :

#### Sous-sol - Cave (Non localisée)

*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](http://www.info-certif.fr))*

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le : **26/11/2024**  
Etat rédigé à **MARSEILLE 02**, le **26/11/2024**

Par :

Cachet de l'entreprise

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES  
SARL au Capital de 1 000 €  
2332 Route de Marseille  
83470 ST MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME  
N°30 000 0000 0000 0000  
06 59 52 20 09

## 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>B.1</b>	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : 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>B.2</b>	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : 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>B.3</b>	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : 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>B.4</b>	<b>Protection contre les surintensités</b> : 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>B.5</b>	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, 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>B.6</b>	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : 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>B.7</b>	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : 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>B.8</b>	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : 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>B.9</b>	<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : 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>B.10</b>	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : 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>B.11</b>	<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : 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. <b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b> : 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. <b>Socles de prise de courant de type à puits</b> : 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.

**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°ADEME : [2413E4249615J](#)  
Etabli le : 02/12/2024  
Valable jusqu'au : 01/12/2034

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 ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Aperçu non disponible

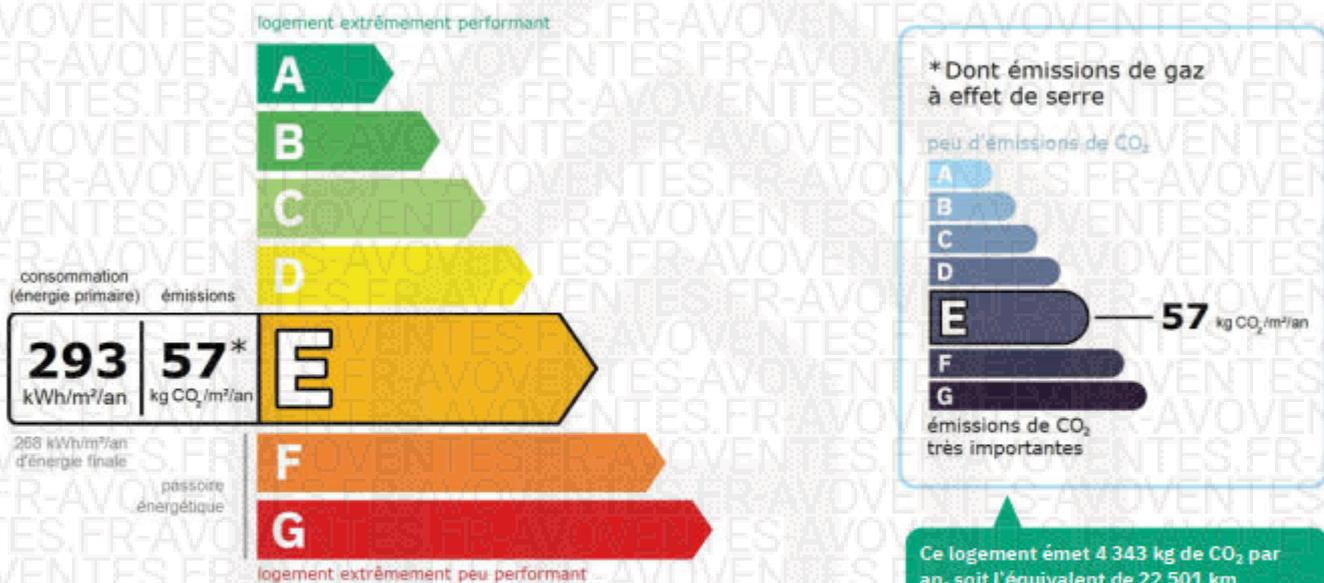


Adresse : **6 rue Méry**  
**13002 MARSEILLE 02**  
Bat. 2/A; Etage 2, N° de lot: 72

Type de bien : **Appartement**  
Année de construction : 1948 - 1974  
Surface de référence : **75.15 m<sup>2</sup>**

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 4 343 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 22 501 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

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **1 910 €** et **2 650 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

#### DIAGNOSTICS & EXPERTISES

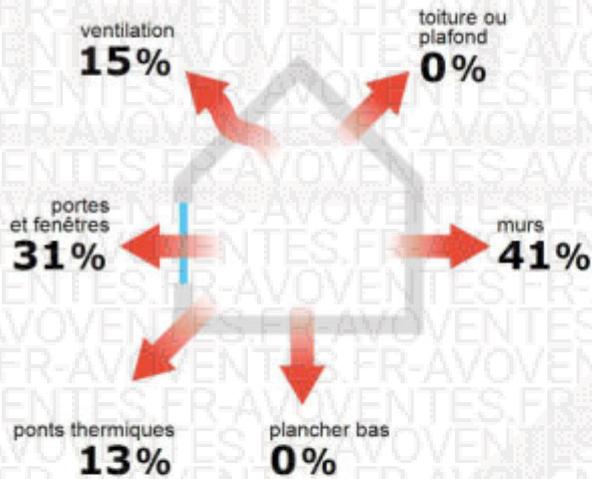
2332 route de Marseille  
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME  
tel : 06.59.52.20.09

Diagnostiqueur :   
Email : [expertisesetdiagnostics@gmail.com](mailto:expertisesetdiagnostics@gmail.com)  
N° de certification : B2C 0452  
Organisme de certification : B.2.C



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 contrôles 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 mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



### Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

### Confort d'été (hors climatisation)\*



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



bonne inertie du logement



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur

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	 Gaz Naturel	16 015 (16 015 é.f.)	entre 1 260 € et 1 720 €	 65 %
 eau chaude	 Electrique	2 652 (1 153 é.f.)	entre 300 € et 420 €	 16 %
	 Gaz Naturel	2 701 (2 701 é.f.)	entre 300 € et 410 €	 16 %
 refroidissement				 0 %
 éclairage	 Electrique	328 (143 é.f.)	entre 30 € et 60 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	333 (145 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 1 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>22 029 kWh</b> (20 156 kWh é.f.)	<b>entre 1 910 € et 2 650 €</b> 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 113ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 -23% sur votre facture **soit -438€ 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 → 113ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

46ℓ consommés en moins par jour, c'est -15% sur votre facture **soit -122€ 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](http://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 30 cm non isolé donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 30 cm non isolé donnant sur un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée) / Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage / Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz classique installée avant 1981
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L Chauffe-eau gaz à production instantanée installé avant 1980
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Sans système d'intermittence

## 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	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	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 ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② 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 ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). 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 : 14000 à 20900€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 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.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 22600 à 33900€

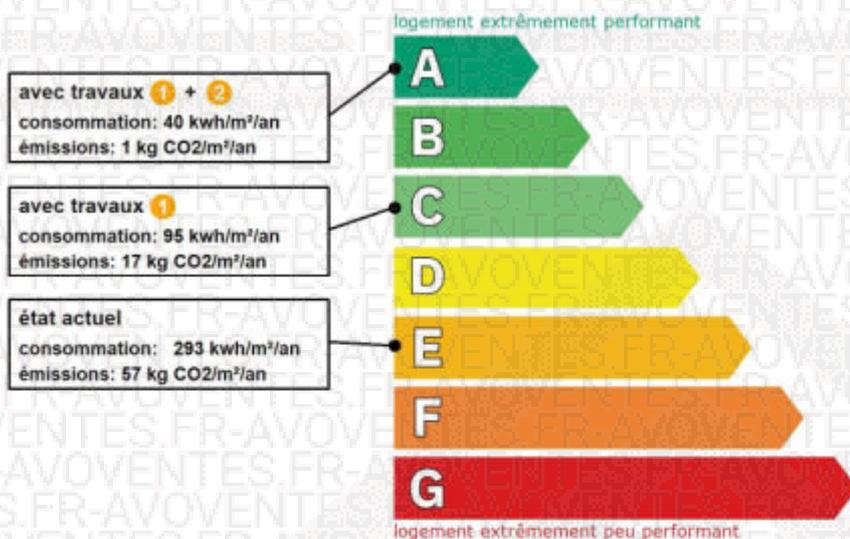
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$

## Commentaires :

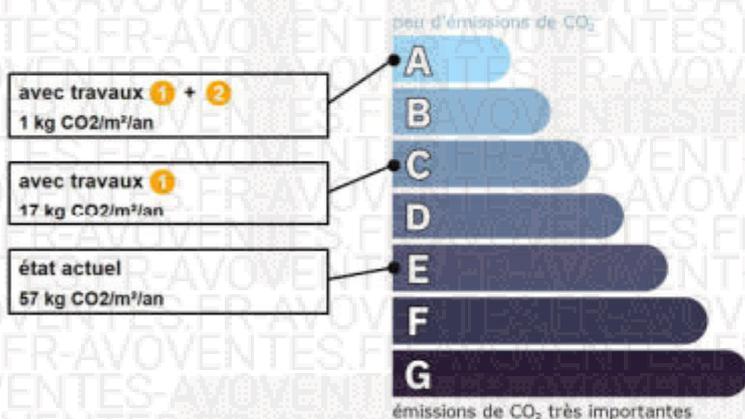
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

## Évolution de la performance après travaux



## Dont émissions de gaz à effet de serre



## 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.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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



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](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2411-0569-FB**

**Néant**

Date de visite du bien : **26/11/2024**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale 809 B, Parcelle(s) n° 91**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

### 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 fixées (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	 Observé / mesuré	13 Bouches du Rhône
Altitude	 Donnée en ligne	13 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	75,15 m²
Surface de référence de l'immeuble	 Observé / mesuré	3080 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	31,33 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	30 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	non
Mur 2 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	15,43 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	30 cm
Mur 3 Est	Isolation	 Observé / mesuré	non
	Surface du mur	 Observé / mesuré	9,25 m²

	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	30 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Surface du mur		Observé / mesuré	6,13 m²
<b>Mur 4 Est</b>	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée)
	Orientation ETS		Observé / mesuré	Est ou Ouest
	Isolation parois donnant sur l'ETS		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	30 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Surface du mur		Observé / mesuré	6,75 m²
<b>Mur 5 Sud</b>	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Surface du mur		Observé / mesuré	24,25 m²
<b>Mur 6 Sud</b>	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	24,25 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	7 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	75,15 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	75,15 m²
<b>Plafond</b>	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	non
<b>Fenêtre 2 Nord</b>	Surface de baies		Observé / mesuré	2,47 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
		Surface de baies		Observé / mesuré
<b>Fenêtre Est</b>	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques

	Type de vitrage	 Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants bois (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	 Observé / mesuré	15.3 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
<b>Porte-fenêtre 1 Ouest</b>	Type de vitrage	 Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants bois (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	 Observé / mesuré	4.21 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
<b>Porte-fenêtre 2 Est</b>	Type de vitrage	 Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants bois (tablier < 12mm)
	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	1.95 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 6 Sud
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	24.25 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	7 m²
<b>Porte</b>	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	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 Ouest / Porte-fenêtre 1 Ouest
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
<b>Pont Thermique 1</b>	Longueur du PT	 Observé / mesuré	22.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 2</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 4 Est / Porte-fenêtre 2 Est
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé

	Longueur du PT		Observé / mesuré	8.4 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 3 Est / Fenêtre Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
<b>Pont Thermique 3</b>	Longueur du PT		Observé / mesuré	9.6 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 Nord / Fenêtre 2 Nord
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
<b>Pont Thermique 4</b>	Longueur du PT		Observé / mesuré	10.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
<b>Pont Thermique 5</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher Int.
<b>Pont Thermique 6</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
<b>Pont Thermique 7</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest / Plafond
<b>Pont Thermique 8</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6.2 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest / Plancher Int.
<b>Pont Thermique 9</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest / Plancher
<b>Pont Thermique 10</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6.2 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plafond
<b>Pont Thermique 11</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3.7 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher Int.
<b>Pont Thermique 12</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher
<b>Pont Thermique 13</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3.7 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Est / Plafond
<b>Pont Thermique 14</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.4 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Est / Plancher Int.
<b>Pont Thermique 15</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.5 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Est / Plancher
<b>Pont Thermique 16</b>	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.4 m

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	Observé / mesuré oui
	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré 1
	Type générateur	Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
Chauffage	Energie utilisée	Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré non
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré non
	Chaudière murale	Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré non
	Température de distribution	Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Type de chauffage	Observé / mesuré central
	Equipement d'intermittence	Observé / mesuré Sans système d'intermittence
	Présence comptage	Observé / mesuré 0
Eau chaude sanitaire 1	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré 1
	Type générateur	Observé / mesuré Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
	Energie utilisée	Observé / mesuré Electrique
	Chaudière murale	Observé / mesuré non
	Type de distribution	Observé / mesuré production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	Observé / mesuré accumulation
	Volume de stockage	Observé / mesuré 150 L
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré 1
	Type générateur	Observé / mesuré Gaz Naturel - Chauffe-eau gaz à production instantanée installé avant 1980
Eau chaude sanitaire 2	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
	Energie utilisée	Observé / mesuré Gaz Naturel
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré non
	Chaudière murale	Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré non
	Type de distribution	Observé / mesuré production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	Observé / mesuré instantanée	

**Références réglementaires utilisées :**

Article 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'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

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

Tél. : 06.59.52.20.09 - N°SIREN : 922403464 - Compagnie d'assurance : AXA n° 11065769404

**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 contrôles 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 mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2413E4249615J](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 6 RUE MERY 13002 MARSEILLE 02

**Adresse:** 6 Rue mery 13002 MARSEILLE 02  
**Coordonnées GPS:** 43.298308, 5.371064  
**Cadastre:** B 91

**Commune:** MARSEILLE 02  
**Code Insee:** 13202

**Reference d'édition:** 2963646  
**Date d'édition:** 02/12/2024

**Vendeur:**

**Acquéreur:**



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

634 BASIAS, 2 BASOL, 4 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2	
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	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 <b>Mouvement de terrain</b>	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain	Approuvé 28/10/2002
		Mouvement de terrain	Approuvé 26/06/2012
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé 26/06/2012
PPR Naturels <b>Inondation</b>	<b>NON</b>	Inondation	Approuvé 23/02/2017
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé 23/02/2017
		Inondation	Approuvé 20/06/2019
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé 20/06/2019
PPR Naturels <b>Feu de forêt</b>	<b>NON</b>	Feu de forêt	Approuvé 21/05/2018
PPR Natureles <b>Érosion</b>	<b>OUI</b>	La commune est exposée au recul du trait de cote conformément au décret du 29 avril 2022.	
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>	
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>	

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

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTECT / DGPR juin 2024  
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
6 Rue mery	13002	MARSEILLE 02
<b>B 91</b>		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR <b>NATURELS</b> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <b>26/06/2012</b>		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: <b>Mouvement de terrain</b>		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
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 <b>MINIERS</b> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque: <input type="text"/>		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
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 <b>TECHNOLOGIQUES</b> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		
effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet surpression <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en zone de prescription oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
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 <sup>(5)</sup> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en		
zone 1 très faible <input type="checkbox"/> zone 2 faible <input checked="" type="checkbox"/> zone 3 modérée <input type="checkbox"/> zone 4 moyenne <input type="checkbox"/> zone 5 forte <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* naturelle, minière ou technologique oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme... oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans <input type="checkbox"/> compris entre 30 et 100 ans <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Documents à fournir obligatoirement		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait du règlement concernant le bien		
<input checked="" type="checkbox"/> la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>		
<input checked="" type="checkbox"/> La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
<b>vendeur</b>	Date / Lieu	<b>acquéreur</b>
	Le, 02/12/2024 Fait à MARSEILLE 02	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et biens immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision - Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information-acquéreur locale mais fortement recommandée

\* Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) article R.125-25



## FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AB3-865-243

(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 30/11/2023



2 r mery  
13002 Marseille

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété		<i>2/4/6 MERY</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>2 r mery 13002 Marseille</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>6 r mery 13002 Marseille 4 r mery 13002 Marseille</i>	
Date d'immatriculation	<i>31/10/2017</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AB3-865-243</i>
Date du règlement de copropriété	<i>31/10/1957</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>02152207300010</i>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>SARL CABINET BERTHOZ de numéro SIRET 38494394000021</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>9 A 9 A BOULEVARD NATIONAL 13001 MARSEILLE</i>
Numéro de téléphone	<i>0491541492</i>

### ORGANISATION JURIDIQUE

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

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	62
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	62
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<i>De 1949 à 1960</i> <i>Non renseigné</i>
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	<i>Sans objet</i>
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	<i>Sans objet</i>

## 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	3

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	09/11/2023
Charges pour opérations courantes	71 275 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	33 663 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	5 316 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	4 551 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	3
Montant du fonds de travaux	3 602 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 30/11/2023,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>  2/4/6 MERY 2/4/6 RUE MERY 13002 MARSEILLE  Immatriculé sous le n° : AB3865243	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  REF 0138118393  DRFIP PACA/13 52 rue Llandier 13008 MARSEILLE	<b>LOTS</b> N°3224 (RC 72)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 13/12/2024</b>			

**DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07/12/2012.**

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES**

**- I -**

**PARTIE FINANCIERE**

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)**
- B) SITUATION FINANCIERE DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**
- ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION**

**- II -**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- A) VIE DE LA COPROPRIETE**
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

**- III -**

**RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

<b>Date de la demande :</b> 04/12/2024  <b>Office Notarial :</b> CAB ACTE SOUS SEING PRIVE  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°3716</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet BERTHOZ 9 A Bd National CS 9 0053 13231 MARSEILLE Représentant : -un syndicat unique Référence : ADT/ 253/46 Dossier n°3716 Contact syndic :	<b>Date :</b> 04 Décembre 2024 <b>Signature :</b> <b>Cachet :</b>  <b>CABINET BERTHOZ</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETES 9 A, boulevard National 13001 MARSEILLE - Tél: 04 91 54 14 92
---	---	--

## PARTIE FINANCIERE

## A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1<sup>ERE</sup> PARTIE :SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATIONA/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	3341.68
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....	193.00

**2- des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c) .....	1115.18
------------------------	---------

**3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....	0.00
--	------

**4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)**

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	0.00
--	------

## 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
--	------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de  
certains d'entre eux) .....

0.00
------

317.90
--------

**5- des cotisations annuelles aux fonds de travaux****6- des autres sommes exigibles du fait de la vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....	0.00
- autres causes telles que condamnations.....	

380.00
--------

**7- des honoraires du syndic afférents aux prestations  
demandées par le notaire pour l'établissement du présent  
document .....**

0.00
------

**B/ A DES TIERS, AU TITRE**d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est  
assurée par le syndic .....

5347.76
---------

**SOUS TOTAL A/****TOTAL ( A/ + B/ )**

5347.76
---------

**2<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

<b>A1</b> - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	0.00
<b>A2</b> - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
<b>A3</b> - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

**B/ DES PROVISIONS (D. art. 5. 2°b) :**

- provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....	0.00
---	------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
<b>TOTAL ( A + B + C )</b>	<b>0.00</b>

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1  (1)**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de .....

0.00

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3<sup>ème</sup> partie ci-après.

**Solution 2  (1)**

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

**3<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU SYNDICAT, AU TITRE :****1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3<sup>a</sup>)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 <sup>o</sup> ).....	0.00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4 <sup>o</sup> et 5 <sup>o</sup> ).....	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	0.00

**2- des provisions non encore exigibles****- dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3<sup>o</sup> b)**

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	359.00
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	359.00
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	359.00

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3<sup>o</sup> c)  
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en  
deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00

**3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)**

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	20.76
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	20.76
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	20.76

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :****INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	1778.00	1764.51	439.00	299.78
<b>Exercice (N-2)</b>	1613.00	1192.19	0.00	495.25

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe t-il des procédures en cours ?

 OUI  NON*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :****D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :**

Existe-t-il un fonds de travaux ?

 OUI  NON

Montant total dudit fonds

89280.14

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

588.56

**B )-SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20****SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

13/12/2024

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état  
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la  
deuxième partie de l'état daté).....

5347.76

2 – Montant concernant les lots non visés par la  
mutation et la délivrance du certificat de l'article  
20 : lots n°.....

0.00

**TOTAL**

5347.76

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé  OUI  NON  
joint au présent état.  
(validité 1 mois)

**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

**ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION****Lot concerné: Appartement (3224)**

<b>A) PARTIE 1</b>				
<b>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE</b>				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				<b>3531.93</b>
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				<b>493.00</b>
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				<b>35.24</b>
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				<b>0.00</b>
4.1 - Avances constituant la réserve				<b>0.00</b>
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				<b>0.00</b>
4.3 - Avances représentant un emprunt				<b>0.00</b>
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				<b>317.90</b>
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				<b>0.00</b>
7 - Honoraires du syndic				
<b>SOUS TOTAL A/</b>				<b>4378.07</b>
<b>B/ A DES TIERS, AU TITRE</b>				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/)</b> :				<b>4378.07</b>
<b>A) PARTIE 2</b>				
<b>A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :</b>				
A1 - Avances constituant la réserve				<b>0.00</b>
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				<b>0.00</b>
A3 - Avances représentant un emprunt				<b>0.00</b>
<b>B/ DES PROVISIONS, AU TITRE</b>				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
<b>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE</b>				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/ + C/)</b> :				<b>0.00</b>
<b>A) PARTIE 3</b>				
<b>1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :</b>				
- Avances constituant la réserve				<b>0.00</b>
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				<b>0.00</b>
- Avances représentant un emprunt				<b>0.00</b>
<b>2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
- Dans le budget prévisionnel		01/01/2025		<b>359.00</b>
		01/04/2025		<b>359.00</b>
		01/07/2025		<b>359.00</b>
				<b>0.00</b>
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				<b>0.00</b>
				<b>0.00</b>
				<b>0.00</b>
<b>3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
		01/01/2025		<b>20.76</b>
		01/04/2025		<b>20.76</b>
		01/07/2025		<b>20.76</b>
<b>A) Partie 3 : ANNEXE</b>				
<b>A/ QUOTE PART</b>				
	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre du <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
<b>N-1</b>	<b>1778.00</b>	<b>1764.51</b>	<b>439.00</b>	<b>299.78</b>
<b>N-2</b>	<b>1613.00</b>	<b>1192.19</b>	<b>0.00</b>	<b>495.25</b>
<b>D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX</b>				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				
				<b>588.56</b>

## A) VIE DE LA COPROPRIETE

### A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque : RC – Incendie – Dégât des eaux  OUI  NON
- Garantie Reconstruction  valeur à neuf
- Autres risques garantis

- Police N°: A11438151749208

Date : 13/12/2015

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : SIFFREIN-BLANC ASSURANCES 37/39 BD VINCENT DELPUECH BP 21 13447 MARSEILLE CANTINI CEDEX

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : SIFFREIN-BLANC ASSURANCES 37/39 BD VINCENT DELPUECH BP 21 13447 MARSEILLE CANTINI CEDEX

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine :  OUI  NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  OUI  NON

### A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?

OUI  NON

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ?

OUI  NON

### A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 12/11/2024

- Date ou période (avant le ) de la prochaine Assemblée Générale :

*Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.*

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation : **12/11/2024**
- Syndic professionnel :  OUI  NON
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?  OUI  NON

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?  OUI  NON
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

**A6/ ETAT D' AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
--------	----------------------	--------	-----------------	---------------

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  OUI  NON
- dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)  OUI  NON
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?  OUI  NON

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots vendus :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?  OUI  NON

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  OUI  NON
- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  OUI  NON

**A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT  
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?  OUI  NON

*Joindre le procès verbal de l'assemblée*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?  OUI  NON

**B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 01/01/1950  
(si date connue)

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN** OUI  NON

- Type immeuble :

 IGH  AUTRE**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  OUI  NON
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  OUI  NON
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)  OUI  NON

*Joindre la fiche récapitulative du DTA.*

**B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?  OUI  NON
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  OUI  NON

**B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?  OUI  NON

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*

**B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc...  OUI  NON
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  OUI  NON

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  OUI  NON
- Dans l'affirmative :  
DPE   
AUDIT

*Joindre DPE ou AUDIT*

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  OUI  NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  OUI  NON

*Joindre le PV de l'assemblée générale*

#### **B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  OUI  NON
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  OUI  NON
- Contrôle technique quinquennal  OUI  NON
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
  - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?  OUI  NON
  - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?  OUI  NON
  - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?  OUI  NON

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.*

#### **B8/ PISCINE**

- Existence  OUI  NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  OUI  NON

#### **B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  OUI  NON
- d'une déclaration d'insalubrité ?  OUI  NON
- d'une injonction de travaux ?  OUI  NON
- d'une interdiction d'habiter ?  OUI  NON
- d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  OUI  NON
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?  OUI  NON
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)  OUI  NON

#### **B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  OUI  NON  
 NE SAIT PAS
- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 2/4/6 MERY 2/4/6 RUE MERY 13002 MARSEILLE  Immatriculé sous le n° : AB3865243	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> <small>SAVOVENTES.FR</small> EF 0138118393 DRFIP PACA/13 52 rue Liandier 13008 MARSEILLE	<b>LOTS</b> N°3224	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
---	---	-----------------------	---

**DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 13/12/2024**

### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAITA

LE

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

5347.76 €

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le :

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A MARSEILLE le 04/12/2024

<b>Date de la demande :</b> 04/12/2024  <b>Office Notarial :</b> CAB ACTE SOUS SEING PRIVE <b>Référence :</b> <b>Dossier n°3716</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet BERTHOZ 9 A Bd National CS 9 0053 13231 MARSEILLE Représentant : -un syndicat unique Référence : ADT/ 253/46 Dossier n°3716 Contact syndic : DORAT Anthony	<b>Date :</b> 04 Décembre 2024 <b>Signature :</b> <b>Cachet :</b>   <b>CABINET BERTHOZ</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETES 9 A, boulevard National 13001 MARSEILLE - Tél. 04 91 54 14 92
---	---	--



**CABINET BERTHOZ**

ADMINISTRATEUR DE BIENS - TRANSACTIONS  
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS - LOCATIONS

9A, BD NATIONAL - CS 90053 - 13231 MARSEILLE CEDEX 01  
TÉL. 04 91 54 14 92 - EMAIL : ACCUEIL@CABINET-BERTHOZ.FR



WWW.CABINET-BERTHOZ.FR

Tramway ligne 2 station Longchamp-National à 50 m - ouvert du lundi au jeudi de 14h30 à 18h30  
Standard téléphonique ouvert du lundi au jeudi de 9h00 à 11h45 et de 14h30 à 18h30, le vendredi de 9h00 à 11h45

Cartes professionnelles Préfecture des Bouches-du-Rhône N° CPI 1310 2016 000 004 304  
Garantie financière CEGC - 16, rue Hoche 92 800 Puteaux - SARL au capital de 154 330 euros - SIRET 384 943 940 000 21

Marseille, le 12 novembre 2024

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

**12/11/2024**

**2/4/6 RUE MERY**

**13002 MARSEILLE**

**N° IMMATRICULATION : AB3865243**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à 17h00, les copropriétaires de la Résidence **2/4/6 MERY** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic Cabinet BERTHOZ, se sont réunis en assemblée générale Cabinet BERTHOZ 9 A boulevard National 13001 Marseille.

### Rappel de l'ordre du jour

#### **RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel N+2 correspondant à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 6 : Fixation du montant de la dotation au fonds travaux imposé par la loi ALUR à compter du 01/01/2017**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 7 : Désignation du syndic : candidature du cabinet BERTHOZ**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 8 : A la demande de candidature de CRN IMMOBILIER**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

**désignation du syndic :**



#### **RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 10 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 11 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 12 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



#### **RESOLUTION 13 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 14 : Désignation du conseil syndical : appel à candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 15 : Fixation du montant du budget prévisionnel alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 16 : Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 17 : Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 18 : Vote de la clause d'aggravation des charges**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 19 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 20 : Information concernant les procédures en cours concernant le Syndicat des Copropriétaires**

**RESOLUTION 21 : Information relative à la création du nouveau lot n°105 (ancienne loge du 4 rue Méry) et au modificatif d'état descriptif de division**

**RESOLUTION 22 : Décision à prendre concernant l'affectation produit de la vente du lot 105 (ancienne loge) pour un montant de 160 000 € net vendeur**

**RESOLUTION 22.1 : Répartition du produit de la vente du lot 105 (ancienne loge) aux tantièmes**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 22.2 : Affectation du produit de la vente de la loge au fonds travaux loi Alur**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 22.3 : Répartition hybride (50 % tantièmes / 50 % fonds travaux)**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 23 : Décision à prendre concernant le contrat d'assurance de la copropriété**

**RESOLUTION 23.1 : Décision à prendre concernant la résiliation du contrat d'assurance multirisque immeuble en cours**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 23.2 : Décision à prendre concernant la proposition du cabinet SIFFREIN BLANC ASSURANCES**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 23.3 : Décision à prendre concernant la proposition du cabinet VERSPIEREN**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 24 : Décision à prendre concernant le contrat de nettoyage de la copropriété**

**RESOLUTION 24.1 : Décision à prendre concernant la résiliation du contrat de nettoyage en cours**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



**RESOLUTION 24.2 : Décision à prendre concernant la proposition de l'entreprise GDM**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



<b>RESOLUTION 24.3 : En cas de rejet de la sous-résolution précédente, mandat à donner au Conseil Syndical</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 25 : A la demande de meublée pour de courtes durées'</b>	
– Base de répartition : <i>Charges commu.</i>	
<b>RESOLUTION 26 : A la demande communes</b>	
divers points relatifs à l'entretien des parties privatives et	
<b>RESOLUTION 27 : Décision à prendre concernant les travaux de mise en place de filets et piques anti-pigeon dans les loggias du bâtiment 4 rue Méry</b>	
<b>RESOLUTION 27.1 : Décision à prendre quant au principe des travaux</b>	
– Base de répartition : <i>CCG HORS PIGATI</i>	
<b>RESOLUTION 27.2 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise AVIPUR</b>	
<b>RESOLUTION 27.3 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise SMOLINSKI</b>	
<b>RESOLUTION 27.4 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise 3</b>	
<b>RESOLUTION 27.5 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux</b>	
<b>RESOLUTION 27.6 : Décision à prendre concernant le financement des travaux votés</b>	
<b>RESOLUTION 28 : Vente sur saisie immobilière : lot 22</b>	
<b>RESOLUTION 28.1 : Autorisation du syndic à procéder à la saisie Immobilière d'un lot</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 28.2 : Fixation du montant de la mise à prix du lot 224</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 28.3 : Mandat à donner au syndic de régulariser les actes administratifs découlant des décisions prises</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 29 : Constitution d'une provision spéciale en vue de couvrir les impayés</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 29.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 30 : A la demande de vote sur le principe d'installation d'une VMC dans les sous-sols</b>	
– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 31 : Décision à prendre concernant les travaux de remplacement du détendeur de pression et de la colonne montante d'adduction d'eau du bâtiment 6 rue Méry</b>	
<b>RESOLUTION 31.1 : Décision à prendre quant au principe des travaux</b>	
– Base de répartition : <i>charges Batiment C</i>	

**RESOLUTION 31.2 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise SOUCHON**

– Base de répartition : *charges Batiment C*



**RESOLUTION 31.3 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise LJP PLOMBERIE**

– Base de répartition : *charges Batiment C*



**RESOLUTION 31.4 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux**

**RESOLUTION 31.5 : Décision à prendre concernant le financement des travaux votés**

**RESOLUTION 32 : INFORMATION SUR LES SERVICES NUMERIQUES DU CABINET BERTHOZ - envoi des futurs documents d'assemblée générale par Lettre Recommandé Electronique conformément à l'article 4 de la loi n° 2024-XX du 12 avril 2024**

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



Patricia a été élue présidente de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7242 / 7242 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 174 / 9555 tantièmes  
**Sont défailants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

**Abstentionniste**

**Liste des défailants (vote par correspondance) :**

Non exprimé

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7242 / 7242 tantièmes.

---

**RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



Patricia a été élue scrutatrice de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7242 / 7242 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 174 / 9555 tantièmes  
**Sont défailants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

**Abstentionniste :**

**Liste des défailants (vote par correspondance) :**

Non exprimé : 74)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7242 / 7242 tantièmes.

---

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

1 été élu secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7242 / 7242 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 174 / 9555 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Abstentionniste :** 174)

**Liste des défaillants (vote par correspondance) :**

**Non exprimé** 17974

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7242 / 7242 tantièmes.

La séance est ouverte à : 17h18.

Présent(s) et représenté(s)	40 copropriétaire(s)	Représentant	7974 / 10113 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	12 copropriétaire(s)	Représentant	2415 / 10113 tantièmes
Absent(s)	13 copropriétaire(s)	Représentant	2139 / 10113 tantièmes

Liste des absents

©AVOVENTES.FR

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

Après délibération, les copropriétaires présents et représentés, après avoir pris connaissance des comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée générale, approuvent, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, arrêtés à la somme de **87 354,06 €**.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7501 / 7501 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 338 / 9978 tantièmes

**Est défaillant :** 1 copropriétaire

(Vote par correspondance)

**Liste des abstentionnistes :****Défaillant (vote par correspondance) :**

**Non exprimé :**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7501 / 7501 tantièmes.

---

**RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel N+2 correspondant à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025** ✓

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion, portant sur l'exercice (N+2), pour un montant de : **68 821,00 €**  
Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 38 copropriétaires représentant 7387 / 7387 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 164 / 9690 tantièmes  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire  
(Vote par correspondance)

**Abstentionniste**

**Défaillant (vote par correspondance) :**

Non exprimé

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7387 / 7387 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6 : Fixation du montant de la dotation au fonds travaux imposé par la loi ALUR à compter du 01/01/2017** ✓

– Base de répartition : *Charges communes generales*

Après délibération, les copropriétaires présents et représentés décident de fixer le montant de la dotation annuelle au fonds travaux, imposé par l'article 58.II de la loi ALUR, à 5% du montant du budget prévisionnel.

Celle-ci sera appelée en charges communes générales et exigible selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées à ce fonds seront attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Les copropriétaires présents et représentés donnent mandat au syndic pour déposer les fonds correspondants sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte sur lequel sont déposés les fonds du syndicat des copropriétaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7252 / 10113 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 164 / 10113 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

**Abstentionniste**

**Liste des défaut**

Non exprimé

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7252 / 10113 tantièmes.

## **RESOLUTION 7 : Désignation du syndic : candidature du cabinet BERTHOZ**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet BERTHOZ, dont le siège social est 9A Boulevard National – 13001 Marseille, en qualité de syndic et approuve son contrat tel qu'annexé à la convocation. ✓

Son mandat commencera le 12/11/2024 pour une durée de 18 mois.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 30 copropriétaires représentant 5919 / 10113 tantièmes

**Ont voté contre :** 5 copropriétaires représentant 1225 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 830 / 10113 tantièmes

# © AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5919 / 10113 tantièmes.

---

## **RESOLUTION 8 : A la demande :**

**candidature de CRN IMMOBILIER**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

lésignation du syndic ✗

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de syndic la S.A.S. C.R.N. Immobilier ayant son siège social à 1, Montée du Rocher – 13 127 Vitrolles. immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon de Provence représentée par titulaire de la carte professionnelle mention syndic de cpropiété numero CPI 1310 2024 000 000 104, délivrée par la Chambre de Commerce Marseille-Provence, garantie par la Compagnie GALIAN située 89, rue de la Boétie 75 008 Paris sous le contrat N°GF0000010497, assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE sous le numéro de police 120 137 405.

Le syndic est nommé pour une durée d'un exercice qui commencera le lendemain de l'assemblée générale.

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 générale, qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne M/MME le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Conformément à la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et dans les conditions prévues au contrat de syndic annexé, le syndic procèdera à l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires "2-4-6 rue MERY" auprès de al banque Crédit Agricole, l'assemblée lui donnant tous pouvoirs pour le faire.

### **Résultat du vote :**

Du fait du vote sur la précédente résolution, cette résolution n'a pas donné lieu à un vote.

**RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical : candidature de**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



est élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 36 copropriétaires représentant 7050 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 366 / 10113 tantièmes

**Sont défailants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des abstentionnistes**

**Liste des défailants (vote par correspondance) :**

Non exprimé :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7050 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 10 : Désignation du conseil syndical : candidature de**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



est élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 36 copropriétaires représentant 7050 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 366 / 10113 tantièmes

**Sont défailants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des abstentionnistes**

**Liste des défailants (vote par correspondance) :**

Non exprimé :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7050 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 11 : Désignation du conseil syndical : candidature de**

– Base de répartition : *Charges communes generales*



est élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 36 copropriétaires représentant 7050 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 366 / 10113 tantièmes

**Sont défailants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des abstentionnistes :**

**Liste des défailants (vote par correspondance) :**

Non exprimé :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7050 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 12 : Désignation du conseil syndical : candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

est élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois. ✓

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 36 copropriétaires représentant 7050 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 366 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des abstentionnisi**

**Liste des défail** (Vote par correspondance) :

Non exprimé

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7050 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 13 : Désignation du conseil syndical : candidature d**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

a est élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois. ✓

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 29 copropriétaires représentant 5454 / 10113 tantièmes

**Ont voté contre :** 7 copropriétaires représentant 1596 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 366 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5454 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 14 : Désignation du conseil syndical : appel à candidature**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

t élue en tant que membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois. ✓

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 33 copropriétaires représentant 6469 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 4 copropriétaires représentant 705 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 3 copropriétaires

(Vote par correspondance)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6469 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 15 : Fixation du montant du budget prévisionnel alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir** ✓

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de **10 200 €**.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 7242 / 10113 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 174 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Abstentionniste :** MLLE

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7242 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 16 : Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.** ✓

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale décide, pour la durée du mandat, de fixer à **500 €** par intervention, le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 38 copropriétaires représentant 7416 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**L**

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7416 / 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 17 : Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.** ✓

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée générale décide, pour la durée du mandat, de fixer à **1 500 €**, le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 38 copropriétaires représentant 7416 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des défaits**

Non exprin

Cette résolution

13 tantièmes.

#### **RESOLUTION 18 : Vote de la clause d'aggravation des charges**

- Base de répartition : *Charges communes generales*



Afin de garantir une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés.

Plus particulièrement, pour l'application de l'article 10-1-a de la Loi du 10/07/1965 relative à l'imputabilité directe des frais nécessaires de recouvrement, il est expressément entendu que pourront être imputés directement au copropriétaire concerné, et portés au débit de son compte individuel sans transiter par la comptabilité des dépenses communes du Syndicat, tous les frais, honoraires et débours généralement quelconques, qu'ils soient générés par l'application des dispositions du contrat de Syndic tels que frais de relance, de mise en demeure, mise au contentieux, et autres prestations cataloguées sous le titre « contentieux » du contrat de Syndic, ou qu'ils soient réglés à des intervenants extérieurs, tels que les frais et honoraires d'huissiers compris ou non dans les dépens récupérables ainsi que les frais et honoraires d'avocat, l'énumération qui précède n'étant pas limitative.

#### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 38 copropriétaires représentant 7416 / 7416 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

#### **Liste des défaillants**

Non exprimé :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7416 / 7416 tantièmes.

#### **RESOLUTION 19 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**



- Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

#### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 38 copropriétaires représentant 7416 / 7416 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

#### **Liste des défaillants (vote par correspondance) :**

Non exprimé :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7416 / 7416 tantièmes.

#### **RESOLUTION 20 : Information concernant les procédures en cours concernant le Syndicat des Copropriétaires**

Le syndic et le conseil syndical font le point sur les dossiers procédure en cours :

- Une assignation doit être lancée à l'encontre de ..... tant  
décédé et sa succession non réglée. Sa dette s'élève au 12/11/2024 à 6740,47 €

**RESOLUTION 21 : Information relative à la création du nouveau lot n°105 (ancienne loge du 4 rue Méry)  
et au modificatif d'état descriptif de division**

L'assemblée générale prend connaissance du modificatif d'état descriptif de division joint à la convocation.

Les tantièmes généraux sont désormais sur une base de 10 113 (précédemment 10 000).

Le nouveau lot 105 a les tantièmes suivant : 113 / 10 113

---

**RESOLUTION 22 : Décision à prendre concernant l'affectation produit de la vente du lot 105 (ancienne loge) pour un montant de 160 000 € net vendeur**

Les copropriétaires devront choisir entre 3 propositions présentées dans les sous-résolutions suivantes.

**RESOLUTION 22.1 : Répartition du produit de la vente du lot 105 (ancienne loge) aux tantièmes**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du montant perçu lors de la vente de la loge située dans l'immeuble, décide de répartir ce montant entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La répartition sera effectuée par le syndic et créditée à chaque copropriétaire selon leurs quotes-parts.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 18 copropriétaires représentant 3122 / 7416 tantièmes

**Ont voté contre :** 20 copropriétaires représentant 4294 / 7416 tantièmes

**Sont défailants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4294 / 7416 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 22.2 : Affectation du produit de la vente de la loge au fonds travaux loi Alur**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du montant perçu lors de la vente de la loge située dans l'immeuble, décide d'affecter la totalité de ce montant au fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (fonds travaux loi Alur).

Le montant sera placé sur le fonds travaux afin de financer les futurs travaux de la copropriété.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 2838 / 7151 tantièmes

**Ont voté contre :** 22 copropriétaires représentant 4313 / 7151 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 265 / 9555 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4313 / 7151 tantièmes.

**RESOLUTION 22.3 : Répartition hybride (50 % tantièmes / 50 % fonds travaux)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du montant perçu lors de la vente de la loge située dans l'immeuble, décide de répartir ce montant de la manière suivante :

- 50 % du produit de la vente sera réparti au crédit des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété ;
- 50 % du produit de la vente sera affecté au fonds travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic effectuera la répartition et procédera à l'affectation des sommes conformément aux dispositions ci-dessus.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 5003 / 6965 tantièmes

**Ont voté contre :** 9 copropriétaires représentant 1962 / 6965 tantièmes

**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 451 / 9555 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5003 / 6965 tantièmes.

---

**RESOLUTION 23 : Décision à prendre concernant le contrat d'assurance de la copropriété**

**RESOLUTION 23.1 : Décision à prendre concernant la résiliation du contrat d'assurance multirisque immeuble en cours** ✓

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale décide de résilier le contrat d'assurance multirisque en cours à son échéance du 13/12/2024 (préavis de 2 mois).

Pour information, montant de la prime : 6208,55 € pour 2024, sans protection juridique

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 34 copropriétaires représentant 6773 / 6773 tantièmes

**Se sont abstenus :** 4 copropriétaires représentant 643 / 9555 tantièmes

**Sont défallants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6773 / 6773 tantièmes.

---

**RESOLUTION 23.2 : Décision à prendre concernant la proposition du cabinet SIFFREIN BLANC ASSURANCES** ✗

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale décide de souscrire le contrat d'assurance du cabinet SIFFREIN BLANC ASSURANCES / compagnie SADA d'un montant de 4950,01 € + option protection juridique COVEA à 400 €.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 8 copropriétaires représentant 1421 / 6291 tantièmes

**Ont voté contre :** 24 copropriétaires représentant 4870 / 6291 tantièmes

**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 1125 / 9555 tantièmes

**Sont défallants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4870 / 6291 tantièmes.

---

**RESOLUTION 23.3 : Décision à prendre concernant la proposition du cabinet VERSPIEREN**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'assemblée générale décide de souscrire le contrat d'assurance du cabinet VERSPIEREN / compagnie ALLIANZ d'un montant de 4967,37 € + option protection juridique CFPD à 600 €.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 5654 / 6345 tantièmes  
**Ont voté contre :** 4 copropriétaires représentant 691 / 6345 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 1071 / 9555 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5654 / 6345 tantièmes.

---

**RESOLUTION 24 : Décision à prendre concernant le contrat de nettoyage de la copropriété**

**RESOLUTION 24.1 : Décision à prendre concernant la résiliation du contrat de nettoyage en cours**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'assemblée générale décide de résilier le contrat de nettoyage de l'entreprise BRUN NETTOYAGE en cours à sa prochaine échéance.

Pour information, montant mensuel : 1620 €

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 6221 / 6466 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 245 / 6466 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 950 / 9555 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6221 / 6466 tantièmes.

---

**RESOLUTION 24.2 : Décision à prendre concernant la proposition de l'entreprise GDM**

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée générale décide de souscrire le contrat de nettoyage de l'entreprise GDM d'un montant de 1440 € TTC / mois.

Il est demandé de s'assurer auprès de GDM NETTOYAGE que toute la cage d'escalier soit bien nettoyée lors des passages : du RDC au palier du 7ème étage inclus.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 6224 / 6224 tantièmes

**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 1192 / 9555 tantièmes

**Sont défailnants :** 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6224 / 6224 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 24.3 : En cas de rejet de la sous-résolution précédente, mandat à donner au Conseil**

**Syndical**

Majorité : Annulée – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical à effet de :

- étudier les devis établis à la demande du syndic
- choisir un devis
- donner ordre au syndic de souscrire le nouveau contrat

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 25 : A la demande c**

**saisonnaire meublée pour de courtes durées"**

– Base de répartition : Charges communes generales

**mande de changement d'usage "location**



Je vous demande donc de bien vouloir mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemble générale (2 Rue Mery) ma demande de changement d'usage "location saisonnière meublée pour de courtes durées" pour pouvoir de temps en temps faire de temps en temps de la location de meublé saisonnière lorsque mon appartement ne sera pas occupé par moi même ou mes enfants.

Il y a déjà dans l'immeuble un appartement qui accueille des locations saisonnière comme j'ai pu le constater en juin et ce début Juillet 2024.

En ce qui concerne le cadre réglementaire établi par le service urbanisme de la Ville de Marseille, du pour le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation temporaire de changement d'usage location meublée pour courtes durées ", il est demandé dans les pièces jointes : "le règlement de

copropriété autorisant le changement d'usage temporaire ou à défaut autorisation de l'assemblée générale de copropriété "

Pour information : les médecins qui occupaient mon appartement sous un bail professionnel sont partis à la retraite, depuis j'ai fait, auprès du service urbanisme, une demande de changement de destination pour une habitation.

L'assemblée générale accepte le changement d'usage du lot n°117 pour "location saisonnière meublée pour de courtes durées" de

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 938 / 10113 tantièmes  
**Ont voté contre :** 20 copropriétaires représentant 3532 / 10113 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 13 copropriétaires représentant 2946 / 10113 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 938 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 26 : A la demande de divers points relatifs à l'entretien des parties privatives et communes**

1. De responsabiliser l'ensemble des copropriétaires ; qui après réfection générale de l'intérieur de bâtiment (peintures, boîtes aux lettres, sonnerie) il sera bon de préserver à long terme.
2. Que les dégâts occasionnés comme cela est actuellement, et pour le futur, sur la boîte aux lettre (nominative) que celle-ci soit réparée au plus tôt, que la réparation consécutive soit transmise au propriétaire de l'appartement concerné, de même que le demande d'intervention pour changer l'étiquette du nouveau locataire sur la boîte aux lettres comme celle du tableau de sonneries extérieur.
3. De demander à chaque propriétaire de studio, pour des raisons d'hygiène collectives, comme pour prévention de colmatages récurrents des évacuations, de fermer soit par grillage ou plexiglas la loggia attenante à chaque demi-étages, ouvertes derrière des oies ; car celle-ci n'étant pas employée par le copropriétaire, ni entretenue devienne un refuge de nidification par les pigeons ; le sol étant rempli de déjections comme des plumes sur une épaisseur importante. Ce qui bouche la canalisation. Sachant que nous avons des problèmes d'évacuation de descentes d'eaux pluviales particulièrement où se trouvent les balcons et ces loggias.

Nous demandons actuellement l'intervention par une entreprise comme celle de FARINA pour détartrer et déboucher celle-ci par pression ; car il y a de fortes probabilités que cette conduite d'évacuation d'eau pluviale soit bouchée fréquemment par les plumes et déjections de ces pigeons comme aussi par du sable.

Il serait dommage de ne pas traiter le problème.

L'assemblée générale prend acte de ces demandes.

---

**RESOLUTION 27 : Décision à prendre concernant les travaux de mise en place de filets et piques anti-pigeon dans les loggias du bâtiment 4 rue Méry**

**RESOLUTION 27.1 : Décision à prendre quant au principe des travaux**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG HORS PIGATI



L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de pose de filets et piques anti-pigeons dans les loggias du bâtiment 4 rue Méry.

**Résultat du vote :**

**A voté pour :** 1 copropriétaire représentant 138 / 2048 tantièmes  
**Ont voté contre :** 9 copropriétaires représentant 1910 / 2048 tantièmes  
**Sont défallants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1910 / 2048 tantièmes.

---

**RESOLUTION 27.2 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise AVIPUR**

Majorité : SansVote

L'Assemblée Générale décide de confier l'exécution des travaux à l'entreprise AVIPUR, selon le devis n° DE056285 joint à la convocation pour un montant de 4 464 € TTC (incluant le nettoyage des loggias).

Les loggias devront être libres de tout mobilier ou encombrant.

**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 27.1.**

---

**RESOLUTION 27.3 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise SMOLINSKI**

Majorité : SansVote

L'Assemblée Générale décide de confier l'exécution des travaux à l'entreprise SMOLINSKI, selon le devis n° 7014 joint à la convocation pour un montant de 4950 € TTC (incluant le nettoyage des loggias).

Les loggias devront être libres de tout mobilier ou encombrant.

**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 27.1.**

---

**RESOLUTION 27.4 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise 3**

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale décide de confier l'exécution des travaux à l'entreprise **BROTHERS ASSOCIES**, selon le devis n° 3855 joint à la convocation pour un montant de **10 554 € TTC**.  
**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 27.1.**

---

**RESOLUTION 27.5 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux**

Majorité : *SansVote*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente s'élèvent à **3,6% TTC** de l'intégralité des sommes perçues dans le cadre des travaux votés avec un minimum de **120.00 € TTC**.

Il est précisé que l'exigibilité de ces honoraires sera identique à l'exigibilité des travaux votés.

**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 27.1.**

---

**RESOLUTION 27.6 : Décision à prendre concernant le financement des travaux votés**

Majorité : *SansVote*

**L'assemblée générale après en avoir délibéré :**

- Décide que le montant global du chantier de de pose de filets et piques anti-pigeons dans les loggias du bâtiment 4 rue Méry sera appelé sur la base de répartition relative aux **Charges appartements 4 rue Méry**.

- Décide que les provisions résultant de la présente décision **sont exigibles immédiatement** et autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

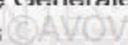
**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 27.1.**

---

**RESOLUTION 28 : Vente sur saisie immobilière : lot 22**

**RESOLUTION 28.1 : Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot**

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Après délibération, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de donner mandat au Syndic pour effectuer à l'encontre de l'  propriétaires du lot n°224 et dont la dette vis-à-vis du syndicat des copropriétaire s'élève le 12/11/2024 à **6740,47 €**, la saisie immobilière suivie de la vente aux enchères publiques des lots concernés. ✓

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 6409 / 6409 tantièmes

**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 765 / 9313 tantièmes

**Sont défaillants :** 3 copropriétaires

(Vote par correspondance)



**Liste des défaillants (vote par correspondance) :**

No

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6409 / 6409 tantièmes.

**RESOLUTION 28.2 : Fixation du montant de la mise à prix du lot 224**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix du lot 224 à la somme minimum de 15 000 euros.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 5386 / 6245 tantièmes

**Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 859 / 6245 tantièmes

**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 929 / 9313 tantièmes

**Sont défaillants :** 3 copropriétaires

(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5500 / 6245 tantièmes.

**RESOLUTION 28.3 : Mandat à donner au syndic de régulariser les actes administratifs découlant des décisions prises**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic afin de régulariser les actes administratifs consécutifs aux décisions prises ce jour.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 36 copropriétaires représentant 7039 / 7039 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 135 / 9313 tantièmes

**Sont défaillants :** 3 copropriétaires

(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7039 / 7039 tantièmes.

**RESOLUTION 29 : Constitution d'une provision spéciale en vue de couvrir les impayés**

– Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 36 de la loi 94-624 du 21/07/1994, l'Assemblée Générale décide :

- de constituer des provision spéciale d'un montant annuel de **8000 €** en vue de palier la défaillance de

Ces provisions spéciales seront appelées et éventuellement restituées sur la base de répartition relative aux charges communes générales.

En cas de cession, cette provision est réputée être appelée par lot, pour satisfaire à l'article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. En conséquence, elle ne sera pas remboursée au cédant pour les échéances déjà appelées, les échéances à venir étant à la charge du cessionnaire. Le cédant devra faire son affaire d'en informer son contractant.

La constitution de la présente provision n'emporte pas de décision sur la répartition définitive de la charge de ces travaux, reportant à la décision sur ces travaux cette répartition.

Par conséquent, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Syndic à :

- Ouvrir un livret d'épargne auprès de la banque du syndicat des copropriétaires
- Y placer les fonds appelés au titre des provisions spéciales.

Les intérêts produits par ce livret seront au bénéfice du Syndicat des copropriétaires.

Il est précisé que ces provisions spéciales seront appelées sur base de 4 appels de fonds trimestriels à compter du 01/01/2025 pour une période de 1 an.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 23 copropriétaires représentant 4413 / 10113 tantièmes

**Ont voté contre :** 12 copropriétaires représentant 2355 / 10113 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 406 / 10113 tantièmes

**Sont défaillants :** 3 copropriétaires

(Vote par correspondance)

© AVOVENTES.FR

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 4413 tantièmes.**

**RESOLUTION 29.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 22 copropriétaires représentant 4233 / 6588 tantièmes  
**Ont voté contre :** 12 copropriétaires représentant 2355 / 6588 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 202 / 9313 tantièmes  
**Sont défaillants :** 3 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4233 / 6588 tantièmes.**

**RESOLUTION 30 : A la demande d'AVOVENTES.FR vote sur le principe d'installation d'une VMC dans les sous-sols**

– Base de répartition : *Charges communes generales*

La demande **est retranscrite ci-dessous :**

"Je vous propose comme travaux à prévoir pour l'amélioration dans les locaux caves du sous sol de la copropriété :

De faire poser "Une ventilation électrique en extraction " à faire poser sur le devant de la petite bouche d'aération qui se trouve sur le fond du couloir des caves ;

Effectivement l'aération des caves étant insuffisante, les caves sont toujours très humides et sentent la moisissure qui remonte même porte fermée de celle dans la cage d'escalier des habitation.

Nota - la ventilation forcée en aspiration permettra d'assécher les caves

- surtout la mise en dépression des locaux caves par cette motorisation permettra de ne plus avoir d'odeurs dans les couloirs d'habitation."

L'assemblée générale décide le principe d'installation d'une VMC dans les sous-sols afin d'assainir les caves.

Des devis seront établis et présentés à la prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 2500 / 10113 tantièmes  
**Ont voté contre :** 26 copropriétaires représentant 4916 / 10113 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 2500 tantièmes.

---

**RESOLUTION 31 : Décision à prendre concernant les travaux de remplacement du détendeur de pression et de la colonne montante d'adduction d'eau du bâtiment 6 rue Méry**

**RESOLUTION 31.1 : Décision à prendre quant au principe des travaux**

Majorité : Article24 – Base de répartition : charges Batiment C 

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de remplacement du détendeur de pression et de la colonne montante d'adduction d'eau du bâtiment 6 rue Méry.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 2449 / 2449 tantièmes

Sont défaillants : 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des défaillants**

Non exprimé

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2449 / 2449 tantièmes.

---

**RESOLUTION 31.2 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise SOUCHON**

Majorité : Article24 – Base de répartition : charges Batiment C 

L'Assemblée Générale décide de confier l'exécution des travaux à l'entreprise SOUCHON, selon le devis n° DEV20269 joint à la convocation pour un montant de 19 775,80 € TTC.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 315 / 2449 tantièmes

Ont voté contre : 12 copropriétaires représentant 2134 / 2449 tantièmes

Sont défaillants : 2 copropriétaires

(Vote par correspondance)

**Liste des opposants**

**Liste des défaillants (vote par correspondance) :**

Non exprimé : 0

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2134 / 2449 tantièmes.

---

**RESOLUTION 31.3 : Décision à prendre concernant le devis de l'entreprise LJP PLOMBERIE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : charges Batiment C 

L'Assemblée Générale décide de confier l'exécution des travaux à l'entreprise LJP PLOMBERIE, selon le devis n° DE24106771 joint à la convocation pour un montant de 4 065,60 € TTC.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 3 copropriétaires représentant 501 / 2265 tantièmes  
**Ont voté contre :** 10 copropriétaires représentant 1764 / 2265 tantièmes  
**Sont défailiants :** 2 copropriétaires  
(Vote par correspondance)

**Liste des opposants :**

(135/2265)

**Liste des défailiants (vote par correspondance) :**

**Non exprimé** (0/2640)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1764 / 2265 tantièmes.

**Est parti en cours de séance :**

0)

La feuille de présence fait désormais référence à 7610 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10113 tantièmes.

**RESOLUTION 31.4 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux**

Majorité : SansVote

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente s'élèvent à **3,6% TTC** de l'intégralité des sommes perçues dans le cadre des travaux votés avec un minimum de **120.00 € TTC**.

Il est précisé que l'exigibilité de ces honoraires sera identique à l'exigibilité des travaux votés.

**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 31.3.**

**RESOLUTION 31.5 : Décision à prendre concernant le financement des travaux votés**

Majorité : SansVote

**L'assemblée générale après en avoir délibéré :**

- Décide que le montant global des travaux de remplacement du détendeur de pression et de la colonne montante d'adduction d'eau du bâtiment 6 rue Méry sera appelé sur la base de répartition relative aux **Charges bâtiment 6 Méry**.

- Décide que les provisions résultant de la présente décision **sont exigibles immédiatement** et autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 31.3.**

**RESOLUTION 32 : INFORMATION SUR LES SERVICES NUMERIQUES DU CABINET BERTHOZ - envoi des futurs documents d'assemblée générale par Lettre Recommandé Electronique conformément à l'article 4 de la loi n° 2024-XX du 12 avril 2024**

Conformément à l'article 4 de la loi n° 2024-XX du 12 avril 2024 relative à la modernisation de la gestion des copropriétés, le courrier recommandé devient désormais la norme pour les convocations d'assemblée générale. En application de cette nouvelle réglementation, les convocations seront adressées par Lettre Recommandée Électronique (LRE) aux adresses e-mails des copropriétaires, sauf contre-ordre écrit contraire.

Le cabinet rappelle aux copropriétaires ses services numériques :

- Envoi des appels de fonds par mail (Plus efficace que les envois postaux et plus économique pour la copropriété...)
- Notification électronique des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, qui fait baisser le prix de l'envoi par 2 au bénéfice du syndicat des copropriétaires
- Espace client client (documents mis à disposition, paiement des charges en ligne, vote par correspondance en ligne...) se connecter sur <https://berthoz.monespaceclient.immo/>

L'utilisation de ces services est gage de :

- **BAISSE DE CHARGES** (baisse ou suppression des frais postaux)
- **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** (moins de papier = moins de pollution)
- **COMMUNICATION PLUS FLUIDE** (tous vos documents sont disponibles au téléchargement 7j/7, 24h/24, réception assurée des documents transmis par voie électronique)

Ne payez plus par chèque !! optez pour le virement ou le prélèvement !

Comment ?

Via votre espace web pour le prélèvement ou récupérer l'IBAN de votre copropriété ou en demandant simplement l'IBAN à votre gestionnaire ou votre comptable

**Afin de diminuer les charges administratives de la copropriété, tous les copropriétaires nous ayant communiqué leur adresse mail recevront leur prochain appel de fonds par e-mail, sauf ceux qui en auront exprimé le refus par écrit.**

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h32.**

© AVOVENTES.FR

**Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

*Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*

# CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

2/4/6 MERY  
2/4/6 RUE MERY  
13002 MARSEILLE

Immeuble de 63 lots principaux, construit le 01/01/1950

## SYNDIC de votre IMMEUBLE

Cabinet BERTHOZ

9 A Bd National  
CS 9 0053  
13231 MARSEILLE

Téléphone : 04.91.54.14.92

© AVOVENTES.FR

GESTIONNAIRE :  
COMPTABLE :



# DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE



- Ascenseur
- V M C.
- Sté de nettoyage
- détection incendie
- Horloges automatique
- Vide Ordures
- Espace verts
- Sté de gardiennage
- Monte voiture
- Gardien
- Antenne collective
- Traitement des Eaux
- Télésurveillance
- interphone
- T V câble
- Surpresseur
- Groupe électrogène
- digicode
- Piscine
- Pompe de relevage
- Portail automatique
- Vidéophone
- Climatisation
- Monte-charge
- Tennis

Horaires LOGE Jours et heures

Téléphone loge

Immeuble construit le : 01/01/1950

## EAU CHAUDE

- Type :
- Collectif
  - Individuel

Energie :

- EAU FROIDE**
- Collectif
  - Individuel
  - Compteur

## LOTS

- NB de logements : 0
- NB Parkings : 0
- NB de chambres : 0
- NB locaux commerc. : 0
- NB Boxes voitures : 0
- NB Lots divers : 0
- NB lots principaux : 63

## RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

- Nomination du syndic le : 12/11/2024
- Début exercice comptable : 01/01/2023
- Fin exercice comptable : 31/12/2023