



Résumé de l'expertise n° 2507-0323-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 : **21 Quai des Baux (2)**


Commune : **13260 CASSIS**

Section cadastrale CE, Parcelle(s) n° 215

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

Etage 1, Lot numéro 2

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

| | Prestations | Conclusion |
|---|-------------|---|
|  | Mesurage | Superficie Loi Carrez totale : 31,78 m ² Surface au sol totale : 33,48 m ² |



36

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2507-0323-FB
Date du repérage : 09/07/2025
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **21 Quai des Baux (2)**
Commune : **13260 CASSIS**
Section cadastrale CE, Parcelle(s) n°
215
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 2

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP GASCOIN SPITERI (Commissaires de Justice Associés)**
Adresse : **4 rue Stanislas Torrents**
13006 MARSEILLE 06

Repérage

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

Désignation 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 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 31,78 m² (trente et un mètres carrés soixante-dix-huit)
Surface au sol totale : 33,48 m² (trente-trois mètres carrés quarante-huit)

Certificat de superficie n° 2507-0323-FBLoi
Carrez**Résultat du repérage**

Date du repérage : **09/07/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre Romain SPITERI (Commissaire de Justice)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| 1er étage - Entrée/Palier | 3.9 | 3.9 | |
| 1er étage - Placard | 0 | 1.7 | Surface de marche |
| 1er étage - Salle d'eau/WC | 4.17 | 4.17 | |
| 1er étage - Pièce 1 | 5.9 | 5.9 | |
| 1er étage - Pièce 2 | 2.51 | 2.51 | |
| 1er étage - Pièce 3 | 15.3 | 15.3 | |

Sous réserve que l'ensemble des pièces soient à usage privatif. En effet sans plans fournis de la mise en copropriété il est impossible de vérifier la présence de parties communes dans le logement.

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

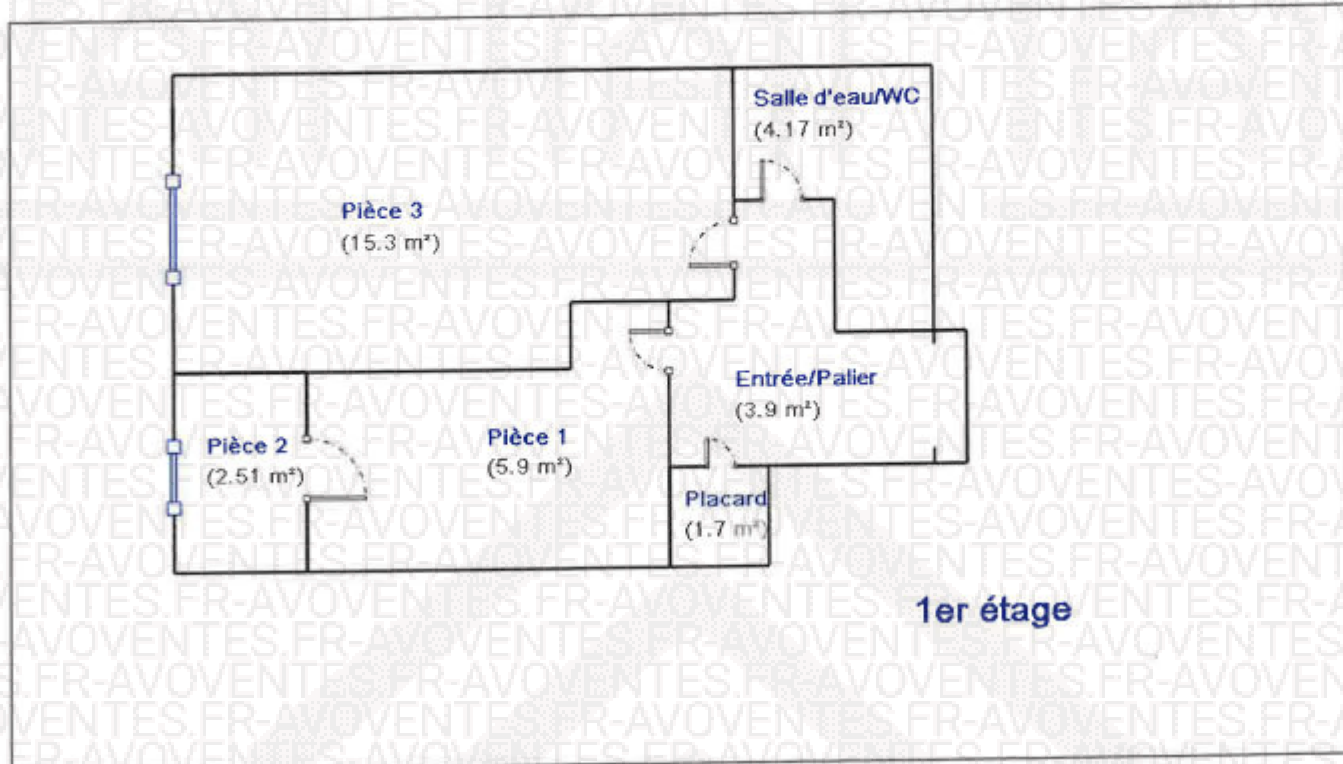
Surface loi Carrez totale : 31,78 m² (trente et un mètres carrés soixante-dix-huit)
Surface au sol totale : 33,48 m² (trente-trois mètres carrés quarante-huit)

Fait à **CASSIS**, le **09/07/2025**

Par

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES

SASU au Capital de 2 000 €
2332 Route de Marseille
83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
N° de SIRET : 834 70 121 644
DL 04 52 20 09

**Certificat de superficie** n° 2507-0323-FB



45
DOSSIER : N° CU 013 022 25 00054

Déposé le : 25/07/2025

Demandeur : Cabinet ROUSSEL-CABAYE & Associés

Adresse : 11 A, Rue Armeny

13006 MARSEILLE 06

Objet de la demande : CUa simple Information

Sur un terrain sis à : 21 QUAI DES BAUX à CASSIS
(13260)

Référence(s) cadastrale(s) : 13022 CE 215

Superficie terrain : 69 m²

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION Délivré au nom de la commune de CASSIS

Le Maire de la Ville de CASSIS
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,
Officier de la Légion d'honneur,

Vu la demande présentée le 25/07/2025 par Cabinet ROUSSEL-CABAYE & Associés, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 13022 CE 215
- o situé 21 QUAI DES BAUX à CASSIS (13260)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence approuvé le 19/12/2019, mis à jour le 5/01/2021, modifié le 19/11/2021, mis à jour le 31/05/2022, modifié le 30/06/2022, mis à jour le 8/09/2022, la prise en compte du jugement n°2007514 approuvée le 20/10/2022, modifié le 18/04/2024,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral le 17 Juillet 2018,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 04 Septembre 2001,

VU le règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 5/05/2022,

VU le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la commune de Cassis, en date du 27/06/2024,

VU l'arrêté du Maire n° 895/2025 réglementant le démarrage et l'exécution des travaux ainsi que la circulation des poids lourds pendant la saison estivale, en date du 18/06/2025.

CERTIFIE

Article 1 Généralités

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 Dispositions d'Urbanisme

Le terrain est situé en Zone UBp du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 Le terrain est situé en Zone ZP7a du Règlement Local de Publicité Intercommunal
 Le terrain est situé dans le Volet Patrimonial du PLUI
 Le terrain est situé dans l'OAP multi-sites : Nature en ville
 Le terrain est situé dans l'OAP multi-sites : Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
 art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article 3 Prémptions

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice du Préfet.

Le terrain est situé en zone de Droit de Prémption Fonds de Commerce, Fonds artisanaux et Baux commerciaux au bénéfice de la Commune.

Article 4 Servitudes et Prescriptions

• Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AC2 Servitude de protection des sites et monuments naturels - Protection patrimoine paysager - Site inscrit du Port de Cassis
- AC1 Servitude de protection des monuments historiques

• Observations et prescriptions particulières :

- Retrait Gonflement des Argiles : exposition forte
- Changement d'usage
- Zone de sismicité 2 (faible)
- Espaces proches du rivage
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques sans seuil de surface
- Prescriptions zonage Pluvial 2
- Risque Aléa de submersion : faible
- Linéaire de protection des activités commerciales et de services
- Carence Logements sociaux
- AZI : Remontée de nappe - zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Article 5 Opérations

• Opérations sur terrain :

- Terrain compris dans le périmètre PIG Communautaire / Rénovation de l'habitat

Article 6 Taxes et Participations

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.)
- Taxe d'Aménagement : Taux 4.5%
- Piscine : 200€ par m²
- Aire de stationnement non compris dans le volume de la construction : 5000€

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour le raccordement à l'égout (L.332-6-1-2a)

Article 7 Formalités Administratives

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Demande de permis de démolir
- Déclaration préalable exemptée de permis de construire
- Autorisation du changement d'usage des locaux d'habitation (meublés de tourisme)
- Demande d'autorisation préalable d'enseigne

CASSIS, le 25/07/2025

Le Maire,

1er Adjoint
Par délégation du Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art.R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF MARSEILLE
38 bd Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cédex 8
tél, 04 91 23 61 68 -fax
cdf.marseille@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CASSIS

Section : CE
Feuille : 000 CE 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

