

De : Syndic SPH <[syndic@sph-immobilier.fr](mailto:syndic@sph-immobilier.fr)>  
Date: jeu. 18 sept. 2025 à 17:01  
Subject: RE: COPRO 36 AV DE ST JUST 13004 MARSEILLE - urgent merci  
To : <[expertisesetdiagnostics@gmail.com](mailto:expertisesetdiagnostics@gmail.com)>

Bonjour

Nous n'avons malheureusement pas les plans rattachés au règlement de copropriété ; mais au vu du descriptif dans le règlement de copropriété et les informations des copropriétaires résidents depuis longtemps dans cette copropriété ; il semblerait qu'une extension ait été réalisée sans autorisation sur la cour arrière dont ce logement a la jouissance exclusive.

Cordialement,

2 Place Maréchal Foch 13004 Marseille

04.91.18.50.90

<https://sph-immobilier.fr>

Horaires accueil physique et téléphonique du lundi au vendredi le matin de 9 h 00 à 12 h 00 et l'après-midi uniquement sur rdv.



44

## Résumé de l'expertise n° 2508-0360-FB VERSION 2

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 : ..... **36 avenue de Saint Just**  
**Quartier des Chartreux (2)**

Commune : ..... **13004 MARSEILLE 04**  
**Section cadastrale 816 A, Parcelle(s) n° 4**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Etage RDC, Lot numéro 2**

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

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 32,02 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 71,21 m <sup>2</sup>



45

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2508-0360-FB VERSION 2  
Date du repérage : 20/08/2025 et 16/10/2025  
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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>36 avenue de Saint Just</b> <b>Quartier des Chartreux (2)</b> Commune : ..... <b>13004 MARSEILLE 04</b> <b>Section cadastrale 816 A, Parcelle(s)</b> <b>n° 4</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage RDC, Lot numéro 2</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du</i> Nom et prénom : ..... <i>Adresse :</i> .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP GASCOIN SPITERI(Commissaires de Justice Associés)</b> Adresse : ..... <b>4 rue Stanislas Torrents</b> <b>13006 MARSEILLE 06</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties privatives</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>DIAGNOSTICS &amp; EXPERTISES</b> Adresse : ..... <b>2332 route de Marseille</b> <b>83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME</b> Numéro SIRET : ..... <b>92240346400014</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>11065769404 - 31/12/2025</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface loi Carrez totale : 32,02 m<sup>2</sup> (trente-deux mètres carrés zéro deux)**  
**Surface au sol totale : 71,21 m<sup>2</sup> (soixante et onze mètres carrés vingt et un)**

**Résultat du repérage**Date du repérage : **20/08/2025 et 16/10/2025**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**

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
RDC - Cuisine	9,02	9,02	
RDC - Salle d'eau/WC	6,35	6,35	
RDC - Chambre 1	12,15	12,15	
RDC - Salle d'eau 1	4,5	4,5	
RDC - Séjour	0	21,66	
RDC - Placard	0	2	
RDC - Chambre 2	0	12,35	
RDC - Salle d'eau 2	0	3,18	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) (\*):**Surface loi Carrez totale : 32,02 m<sup>2</sup> (trente-deux mètres carrés zéro deux)**  
**Surface au sol totale : 71,21 m<sup>2</sup> (soixante et onze mètres carrés vingt et un)****(\*) visuellement, l'extension non autorisée, non officielle sur la cour, débute à partir du séjour****Résultat du repérage – Parties annexes**

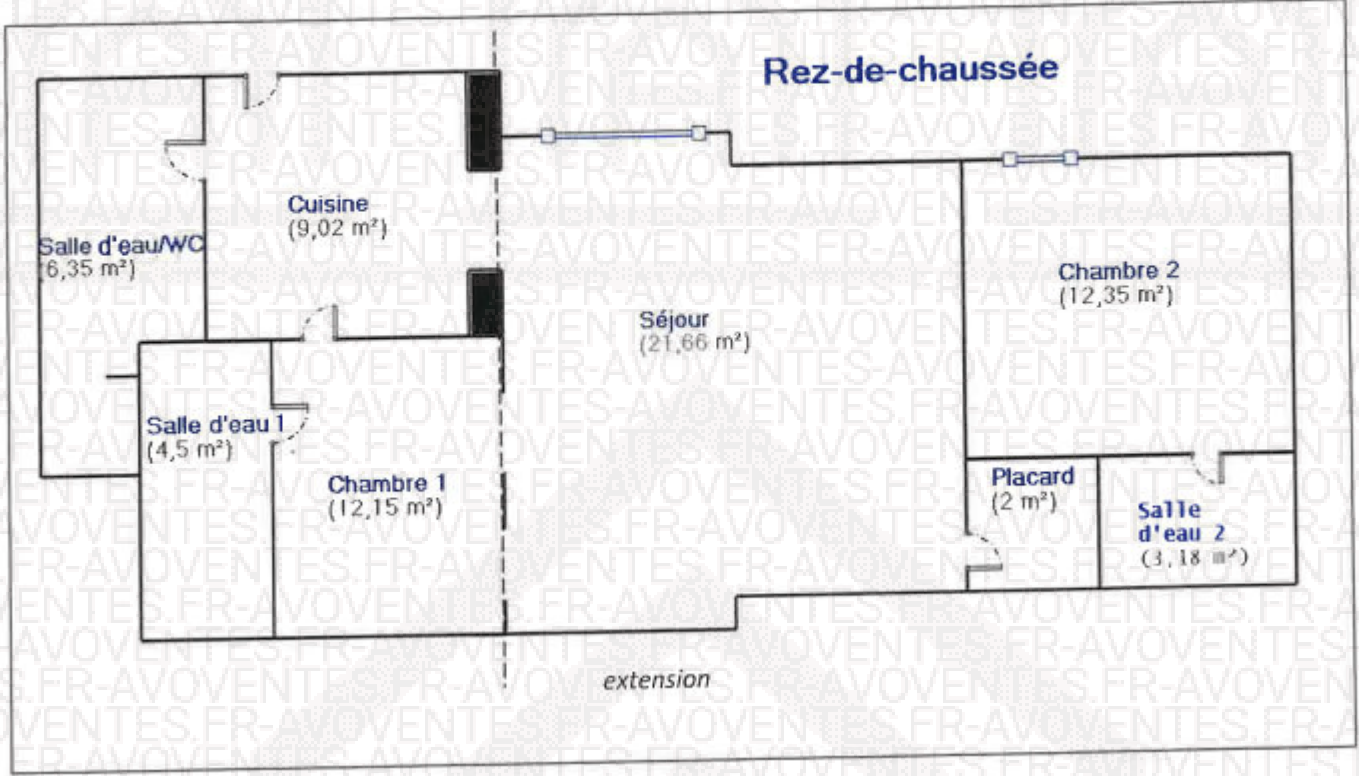
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
RDC - Placard sous Escalier	0	0,96	

Fait à **MARSEILLE**, le **05/11/2025**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES  
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume  
Tél : 06 59 52 20 09 - Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com  
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

Aucun document n'a été mis en annexe

47





VILLE DE MARSEILLE  
DIRECTION DE L'URBANISME

54

**CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION**

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME - 40 RUE FAUCHIER - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

Dossier : **CU 013055 25 01433P0**

Déposé le : 29/09/2025

Adresse des travaux :

**0036 AV SAINT JUST**

**13004 MARSEILLE**

Demandeur :



1 1 0 0 0 2 8 1 7 4 2 9

**ASSOCIATION CABINET ROUSSEL-  
CABAYE&ASSOCIES représenté(e) par Madame**

**11A RUE ARMENY -**

**13006 MARSEILLE**

**FRANCE**

Demandeur(s) co-titulaire(s) : \*\*\*\*

**TERRAIN DE LA DEMANDE :**

Références cadastrales : 816A0004

Superficie du terrain de la demande : 170 m<sup>2</sup>

**DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES (AU TERRAIN)**

- ZONES DU REGLEMENT
  - Secteur(s) : UA1
- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
  - La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible
- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES
  - HISTORIQUE
    - Servitude Monuments Historiques : le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (les informations concernant les monuments historiques peuvent être consultées sur le site : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas> )
  - RISQUES
    - La parcelle est concernée par des prescriptions liées à un Plan de Prévention des Risques Inondation
    - Servitude PPR argile B2 : Le terrain se situe en Zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'oeuvre
    - Le terrain est intéressé par une zone inondable, zonage Bleu, au Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Marseille prescrit par arrêté préfectoral en date du 26/01/2016
- DROITS DE PREEMPTION
  - Droit de préemption commercial : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat soumis au droit de préemption commercial
  - Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple tel que défini par le Code de l'Urbanisme - MARSEILLE PROVENCE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP
  - Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- AUTRES SERVITUDES
  - AUTRES
    - Secteur à stationnement plafonné : la parcelle est située dans un périmètre de bonne desserte activités et habitat défini par le Plan de Déplacement Urbain
  - BRUIT
    - Servitude voie bruyante : le terrain se situe à proximité d'une voie publique bruyante de classe 2 - assez bruyante
  - IMPLANTATION-HAUTEUR
    - Marge de recul : la parcelle est intéressée par une marge de recul (art. 4.2 des dispositions générales du règlement du PLUi)
    - Hauteurs particulières : Une règle de hauteur le long de la voie est prescrite, elle est fixée à 19m

- INTERDICTION
  - Linéaire commercial : situé en zone de protection des commerces et de l'Artisanat en Rez-De-Chaussée
- PROTECTION
  - La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 2 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation

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

**TAXE ET PARTICIPATIONS :** Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager.

- (X) Taxe d'aménagement totale : **6,55%**
  - dont - part communale : 5,00% (exonérées dans le cadre d'une ZAC)
  - part départementale : 1,55%
- (X) Redevance Archéologique : 0,40%

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

D'après l'article L442-9 du code l'urbanisme : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

**Le présent certificat d'urbanisme ne tient pas compte des déclarations préalables ou permis d'aménager, pour lotissements, délivrés dans une période de dix ans.**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence applicable à la parcelle, peuvent être consultées sur le site de la Métropole Aix Marseille Provence . Il en est de même pour les dispositions du Plan de Prévention des Risques Argiles « retrait gonflement » qui sont accessibles sur le site de la Préfecture des Bouches du Rhône (<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Les-plans-de-prevention-des-risques-naturels/MARSEILLE>)

**RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

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

**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 évolués. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

<p>Fait à Marseille, le .....</p> <p>Le responsable de la Division,</p>	<p>© AVOVENTES.FR</p>
---	-----------------------

Signé électroniquement par  
Date de signature : 30/09/2020  
Qualité : Responsable de division N

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
MARSEILLE 4EME

Section : A  
Feuille : 816 A 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/02/2025  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 - fax 04 91 23 61 75  
cdf.marseille@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

