

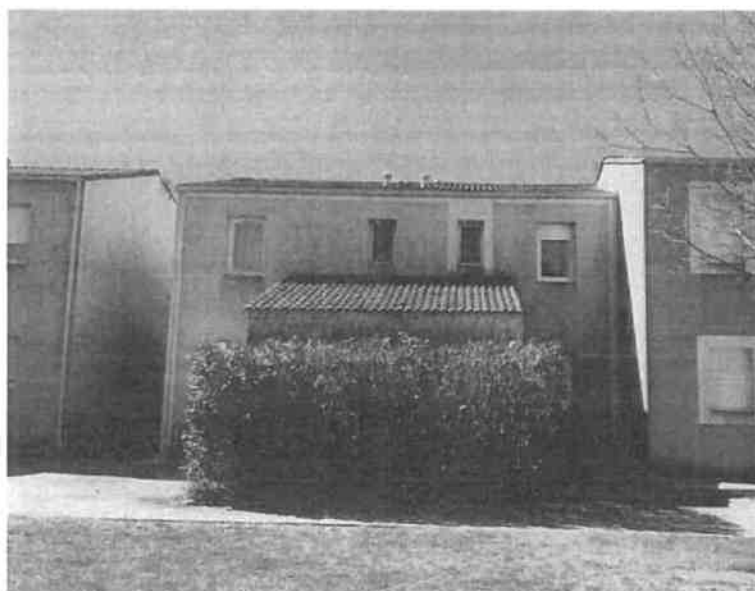


Maxime NASRATY

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

340

Numéro de dossier : 8455MNL
Date du repérage : 22/03/2023



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ...**Bouches-du-Rhône**

Adresse :**Appart'City
Park and Suites Fuveau
Zac de la Barque**

Commune :**13710 FUYEAU
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n°
208, 209 et 210**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement, porte n° 24, lot n° 149 -
Local à vélo, lot n° 150,**

Périmètre de repérage :
Parties privatives (Lots 149 et 150)

Désignation du propriétaire

Nom et prénom : .

Adresse :

Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Dossier Technique Amiante | ☒ Métrage (Loi Carrez) | ☒ Etat des Installations électriques |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Métrage (Loi Boutin) | ☐ Diagnostic Technique (SRU) |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☒ Diagnostic énergétique |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☐ Exposition au plomb (DRIPP) | ☐ Prêt à taux zéro |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Diag Assainissement | ☐ Ascenseur |
| ☒ Etat relatif à la présence de termites | ☐ Sécurité piscines | ☐ Etat des lieux (Loi Scellier) |
| ☐ Etat parasitaire | ☐ Etat des Installations gaz | ☐ Radon |
| ☒ Etat des Risques et Pollutions | ☐ Plomb dans l'eau | ☐ Accessibilité Handicapés |
| ☐ Etat des lieux | ☐ Sécurité Incendie | |

SYNTHESE DES CONCLUSIONS

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés. Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

Désignation du ou des bâtiments

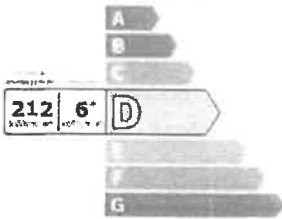
Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **Appart'City
Park and Suites Fuveau
Zac de la Barque**

Commune : **13710 FUYEAU
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 208, 209 et 210**

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

Périmètre de repérage : **Appartement, porte n° 24, lot n° 149 - Local à vélo, lot n° 150,
Parties privatives (Lots 149 et 150)**

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par Cabinet Maxime NASRATY en date du 17/04/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13040-06 en date du 26/09/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 14/04/2014. Zone faiblement à moyennement exposée (B2) - Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble. - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.
DPE	 * Dont émissions de gaz à effet de serre B 6 émissions de CO₂ très importantes
Electricité	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).
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 62,11 m² Surface hors Carrez totale : 15,10 m²

342

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2313E1264402L
Etabli le : 17/04/2023
Valable jusqu'au : 16/04/2033

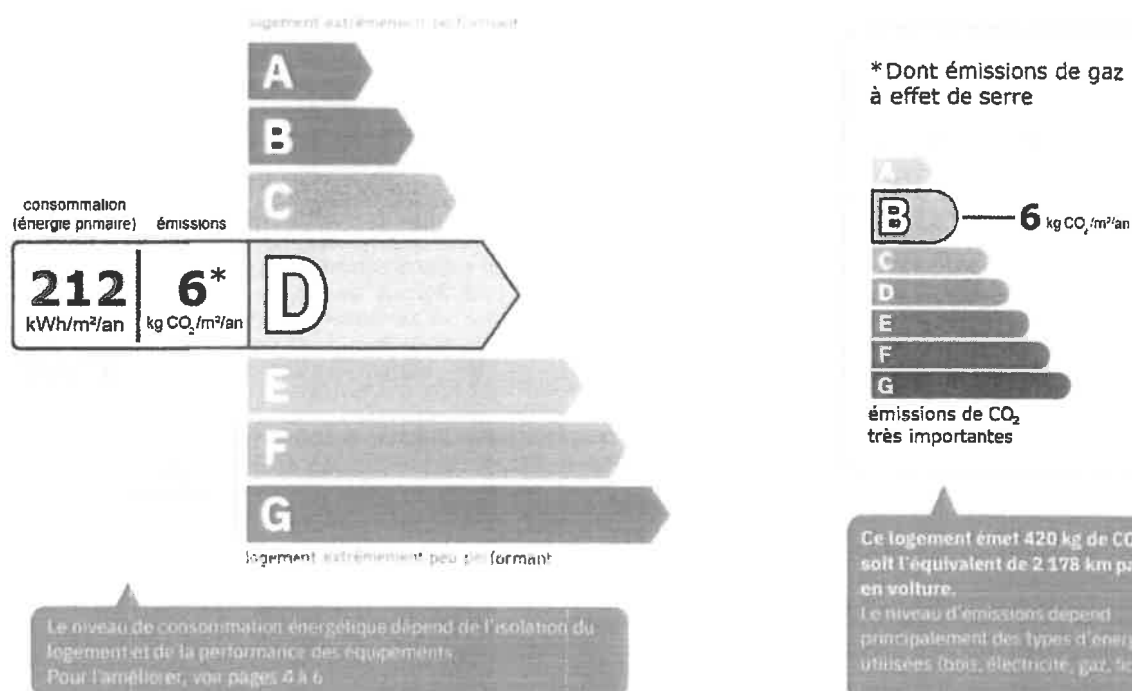
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préservé le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Appart'City Park and Suites Fuveau Zac de la Barque
13710 FUYEAU
Appartement, porte n° 24, N° de lot: 149

Appartement
2002
62,11 m²

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre **830 €** et **1 170 €** par an

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

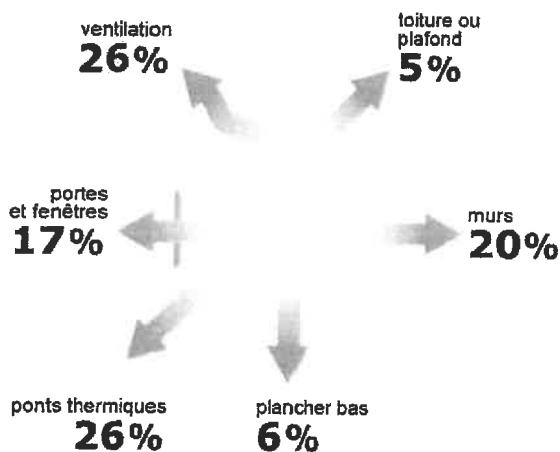
Informations diagnostiqueur

Cabinet Maxime NASRATY
35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
tel : 04 91 04 66 61

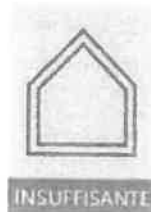
NASRATY Maxime
diag.marseille@wanadoo.fr
DTI / 0710-017
SOCOTEC Certification

France

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



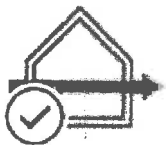
VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*

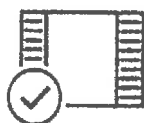


MOYEN

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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Production d'énergies renouvelables

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



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	7 804	entre 500 € et 680 €	59 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 960	entre 250 € et 350 €	30 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	271	entre 10 € et 30 €	2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	1 157	entre 70 € et 110 €	9 %
énergie totale pour les usages recensés :		13 192 kWh	entre 830 € et 1 170 € 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 105ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture

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 → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

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 creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un local chauffé	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé Plancher inconnu donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé Plafond en plaque de plâtre donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois (tablier > 22mm) Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel) PAC air/air installée avant 2008 avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 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 + ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack avant le pack). 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 : 3600 à 5400€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 18300 à 27500€

Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Travaux à réaliser en lien avec la copropriété Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Travaux à réaliser par la copropriété	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

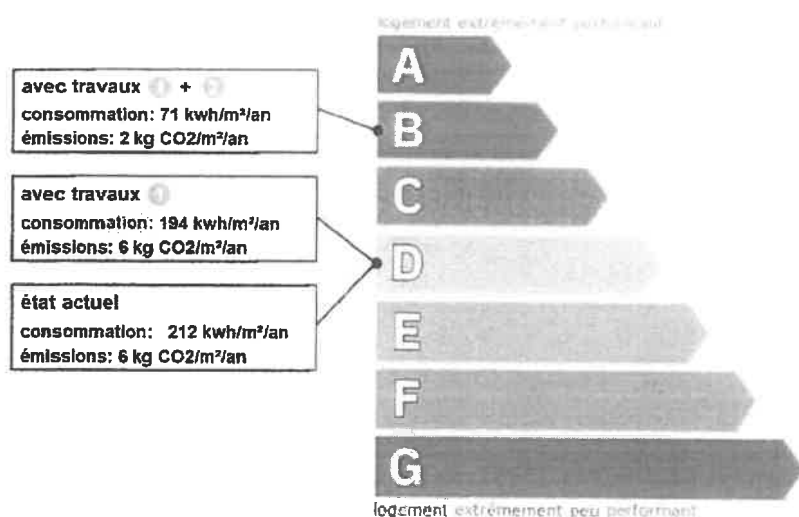
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

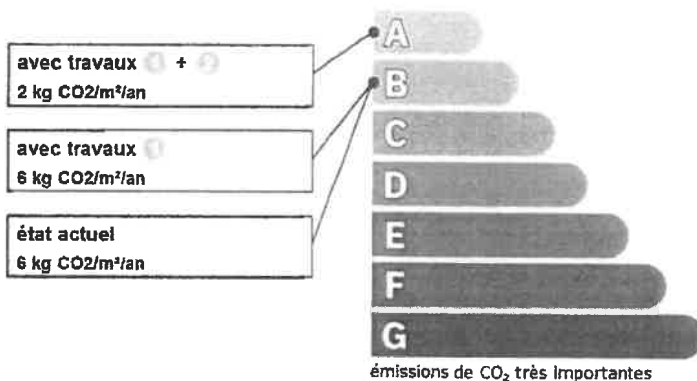
www.faire.fr/aides-de-financement.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0800 300 700 (appel et sms gratuits)

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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 :

SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **8455MNL**

Diag Carrez/Boutin

Date de visite du bien : **22/03/2023**

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

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 208, 209 et**

210

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

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

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.

Les rendements utilisés pour l'estimation sont fixés par arrêté et peuvent différer des rendements réels des installations.

La méthode conventionnelle est prévue pour une utilisation standardisée du bien (nombre d'occupants, température de chauffe pendant le jour et la nuit, période d'occupation du bien...).

Pour prendre en compte les différents traitements de l'électricité, un facteur de 2.30 est utilisé pour faire la conversion des consommations des systèmes électriques en énergie primaire.

Lorsque les éléments des parois ne sont pas connus, des valeurs par défaut sont prises pour les caractériser : ces valeurs ne reflètent pas forcément les caractéristiques réelles des parois.

Les coûts des énergies sont indexés au 1er janvier 2021 et sont différents des coûts pratiqués par les distributeurs d'énergie.

Liste des documents demandés et non remis :

Notices techniques des équipements

Permis de construire

Rapport mentionnant la composition des parois

Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesure	13 Bouches du Rhône
Altitude	Observé / mesure	196 m
Type de bien	Observé / mesure	Appartement
Année de construction	Estimé	2002
Surface habitable du logement	Observé / mesure	62,11 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesure	2
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesure	2.49 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Surface du mur	Observé / mesure	4,51 m²
Mur 1a Sud	Type de local adjacent	l'extérieur
	Matériau mur	Mur en blocs de béton creux

369

Mur 1b Sud	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	9,94 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
Mur 2a Nord	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	10,24 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
Mur 2b Nord	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	9,63 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
Mur 3a Est	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	18,9 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
Mur 3b Est	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	19,05 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
Mur 4a Ouest	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	18,9 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
Mur 4b Ouest	Isolation	☐	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	☐	Observé / mesuré	19,05 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	☐	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	☐	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☐	Observé / mesuré	non
Plancher 1	Surface de plancher bas	☐	Observé / mesuré	30,76 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	☐	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	☐	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	2001 - 2005
Plancher 2	Surface de plancher bas	☐	Observé / mesuré	31,35 m²
	Type de local adjacent	☐	Observé / mesuré	un terre-plein
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	☐	Observé / mesuré	16,64 m

Plafond 1	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	31,35 m²
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plancher inconnu
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	31,35 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	30,76 m²
Plafond 2	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	30,76 m²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	50,73 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond en plaque de plâtre
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,33 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1b Sud
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 2 Sud	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	30 - 60°
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,8 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 2a Nord
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Fenêtre 3 Nord	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	30 - 60°
Fenêtre 4 Nord	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,54 m²

351

	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 2b Nord
	Orientation des baies	☐ Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	☐ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☐ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	☐ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	☐ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☐ Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	☐ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	☐ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	☐ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☐ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	☐ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☐ Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	☐ Observé / mesuré	30 - 60°
	Surface de baies	☐ Observé / mesuré	0,96 m²
Fenêtre 5 Nord	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 2b Nord
	Orientation des baies	☐ Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	☐ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☐ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	☐ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	☐ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☐ Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	☐ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	☐ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	☐ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☐ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☐ Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	☐ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☐ Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	☐ Observé / mesuré	30 - 60°
Porte-fenêtre 1 Sud	Surface de baies	☐ Observé / mesuré	4,73 m²
	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 1a Sud
	Orientation des baies	☐ Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	☐ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☐ Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	☐ Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	☐ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☐ Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	☐ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	☐ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	☐ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☐ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☐ Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	☐ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☐ Observé / mesuré	Masque homogène
Porte	Hauteur a (°)	☐ Observé / mesuré	30 - 60°
	Surface de porte	☐ Observé / mesuré	1,94 m²
	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 1a Sud
	Type de local adjacent	☐ Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	☐ Observé / mesuré	Porte simple en bois

	Type de porte	☐	Observé / mesure	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	☐	Observé / mesure	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☐	Observé / mesure	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 1a Sud / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	4,5 m
Pont Thermique 2	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 1a Sud / Plancher 2
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / inconnue
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	4,5 m
Pont Thermique 3	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 1b Sud / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	4,5 m
Pont Thermique 4	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 2a Nord / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	4,4 m
Pont Thermique 5	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 2a Nord / Plancher 2
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / inconnue
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	7,6 m
Pont Thermique 6	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 2b Nord / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	4,5 m
Pont Thermique 7	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 3a Est / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	7,6 m
Pont Thermique 8	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 3a Est / Plancher 2
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / inconnue
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	7,6 m
Pont Thermique 9	Type PT	☐	Observé / mesure	Mur 3b Est / Plancher Int.
	Type isolation	☐	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☐	Observé / mesure	7,6 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	☐	Observé / mesure
	Année installation	☐	Observé / mesure
	Energie utilisée	☐	Observé / mesure
	Façades exposées	☐	Observé / mesure
	Logement Traversant	☐	Observé / mesure
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	☐	Observé / mesure
	Surface chauffée	☐	Observé / mesure
	Type générateur	☐	Observé / mesure
	Année installation générateur	☐	Observé / mesure
	Energie utilisée	☐	Observé / mesure
	Type émetteur	☐	Observé / mesure
	Année installation émetteur	☐	Observé / mesure
	Type de chauffage	☐	Observé / mesure
Chauffage 2	Equipement intermittence	☐	Observé / mesure
	Type d'installation de chauffage	☐	Observé / mesure
	Type générateur	☐	Observé / mesure
	Année installation générateur	☐	Observé / mesure

353

Eau chaude sanitaire	Energie utilisée	⓪	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	⓪	Observé / mesuré	PAC air/air installée avant 2008
	Année installation émetteur	⓪	Observé / mesuré	2002
	Surface chauffée par l'émetteur	⓪	Observé / mesuré	30,76 m²
	Type de chauffage	⓪	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	⓪	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	⓪	Observé / mesuré	1
	Type générateur	⓪	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	⓪	Observé / mesuré	2002
	Energie utilisée	⓪	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	⓪	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	⓪	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces non contiguës
	Type de production	⓪	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	⓪	Observé / mesuré	150 L

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, arrêtés du 16 mars 2023 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 : Cabinet Maxime NASRATY 35, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE

Tél. : 04 91 04 66 61 - N°SIREN : 424 418 754 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 808108927

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
2313E1264402L





Immatriculé au 10/01/2013

Certificat de Surface Carrez

254

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8455MNL
Date du repérage : 22/03/2023
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **Appart'City**
 Park and Suites Fuveau
 Zac de la Barque
Commune : **13710 FUYEAU**
 Section cadastrale AE, Parcelle(s) n°
 208, 209 et 210
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 Appartement, porte n° 24, lot n° 149 -
 Local à vélo, lot n° 150,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**
Adresse : **Commissaires de Justice Associés**
 71, boulevard Oddo
 13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 149 et 150)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget**
 13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2023**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **62,11 m² (soixante-deux mètres carrés onze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **22/03/2023**

NASRATY Maxime

355



Certificat de Surface Carrez

22/03/2023

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Rez-de-chaussée - Entrée	3,65	-	
Rez-de-chaussée - Cuisine	5,96	-	
Rez-de-chaussée - Séjour	20,31	2,33	Hauteur < à 1,80m (sous escalier)
Rez-de-chaussée - W-C	1,43	-	
1er étage - Dégagement	1,82	-	
1er étage - Salle de bains, w-c	4,79	-	
1er étage - Chambre 1	11,57	-	
1er étage - Chambre 2	12,58	-	
Extérieur - Terrasse (Jouissance privative)	-	8,98	
Lot annexe - Local à vélo	-	3,79	Un lot de copropriété avec surface < à 8 m ²
TOTAL	62,11	15,10	

Surface loi Carrez totale : 62,11 m² (soixante-deux mètres carrés onze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- 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." .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

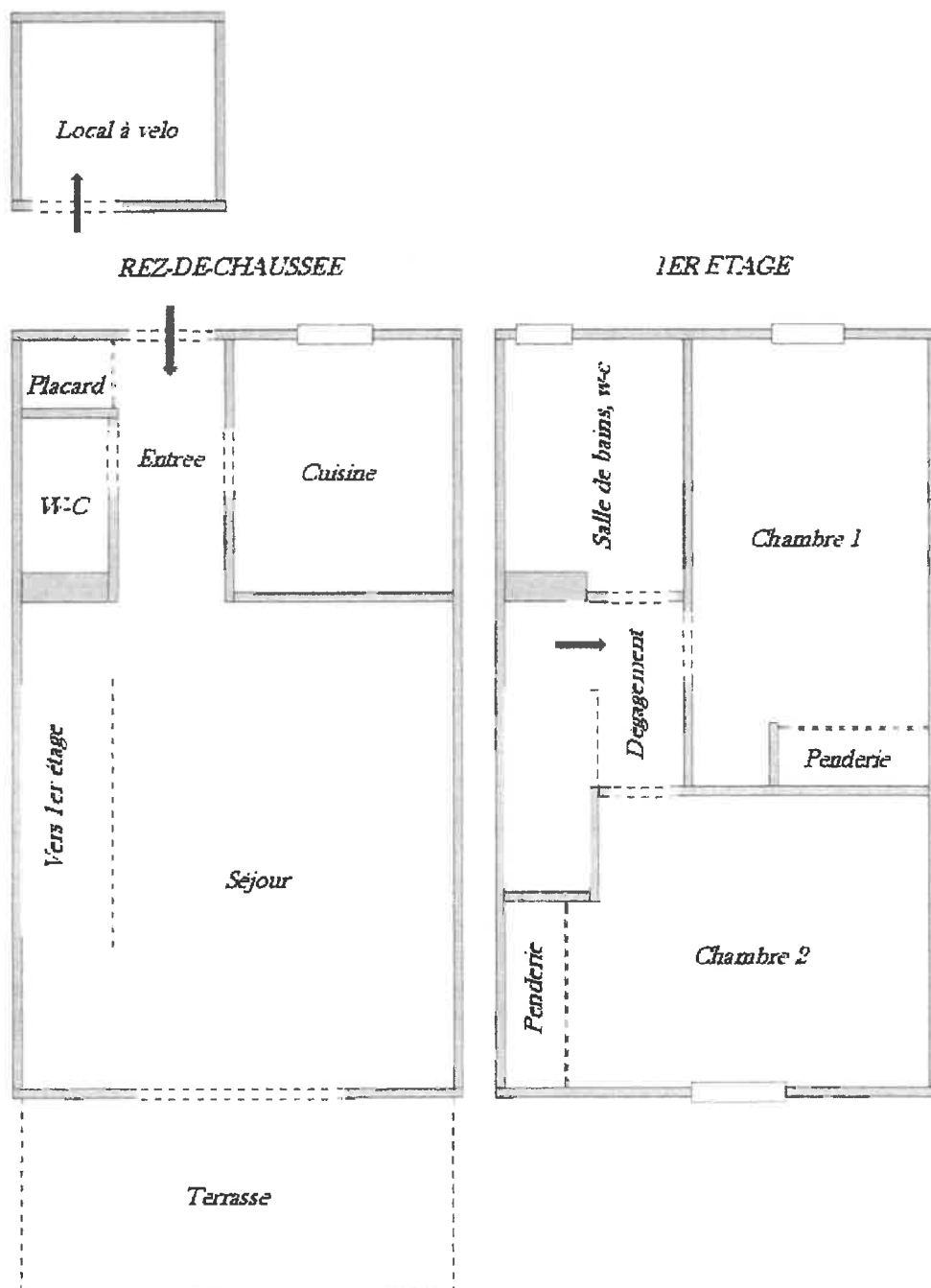


Certificat de Surface Carrez

356

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.





Etat Relatif à la Présence de Termites

257

Rapport de l'Etat Relatif à la Présence de Termites dans le Bâtiment

Numéro de dossier : 8455MNL
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 22/03/2023
Heure d'arrivée : 10 h 00
Temps passé sur site :

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Bouches-du-Rhône**

Adresse : **Appart'City
Park and Suites Fuveau
Zac de la Barque**

Commune : **13710 FUYEAU**

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

..... **Appartement, porte n° 24, lot n° 149 - Local à vélo, lot n° 150,
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 208, 209 et 210**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- ☐ Présence de traitements antérieurs contre les termites
☐ Présence de termites dans le bâtiment
☐ Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis :

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **Parties privatives (Lots 149 et 150)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

Arrêté préfectoral : 19-juil-01

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**

Adresse : **Commissaires de Justice Associés
71, boulevard Oddo
13015 MARSEILLE**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**

Adresse : **35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE**

Numéro SIRET : **424 418 754 00018**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2023**

Certification de compétence **DTI / 0710-017** délivrée par : **SOCOTEC Certification France, le 03/10/2022**



Etat Relatif à la Présence de Termites

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez-de-chaussée		
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte-Fenêtre - Alu	Absence d'indices d'infestation de termites
W-C	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Escalier vers 1er étage	Sol - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage		
Dégagement	Sol - Moquette collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bains, w-c	Sol - Sol plastique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol - Moquette collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites



Etat Relatif à la Présence de Termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Moquette collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Extérieur		
Terrasse (Jouissance privative)	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Ciment et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Lot annexe		
Local à vélo	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Tuiles	Absence d'indices d'infestation de termites
	Poutres - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.



Etat Relatif à la Présence de Termites

360

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître Stéphane FORNELLI - Commissaire de Justice

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès



Etat Relatif à la Présence de Termîtes

J. - VISA et mentions .

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX** (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **22/03/2023**.

Fait à **MARSEILLE**, le **22/03/2023**

NASRATY Maxime

Diagnosticneur Certifié



11 8455MINI.

Numéro de dossier : 8455MNL
Date du repérage : 22/03/2023
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage :

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, R134-10 et R134-11 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.

1. 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 : Appart'City

Park and Suites Fuveau

Zac de la Barque

Commune : **13710 FUYEAU**

Département : Bouches-du-Rhône

Référence cadastrale : **Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 208, 209 et 210, identifiant fiscal : NC**

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

Appartement, porte n° 24, lot n° 149 - Local à vélo, lot n° 150

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lots 149 et 150)**

Année de construction : **2002**

Année de l'installation : Inconnue

Distributeur d'électricité : NC

Parties du bien non visitées : **Néant**

2 Identification: consumer groups

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**

Adresse : Commissaires de Justice Associés

71, boulevard Oddo

13015 MARSEILLE

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dé-

Nom et prénom :

Adresse :

$$\frac{d}{dt} \left(\int_{\Omega} u^2 dx + \int_{\Gamma} u^2 dS \right) = -2 \int_{\Omega} u \Delta u dx - 2 \int_{\Gamma} u \nabla_n u dS = -2 \int_{\Omega} |\nabla u|^2 dx - 2 \int_{\Gamma} | \nabla_\tau u |^2 dS \leq 0.$$

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**

Adresse : **35, cours Pierre Puget**

13006 MARSEILLE

Numéro SIRET : 424 418 754 00018

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC Certification France** le **22/01/2019** jusqu'au **21/01/2024**. (Certification de compétence **DTI / 0710-017**)



4. – 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 ;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques causant une atteinte à la sécurité des personnes

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Présence de conducteurs actifs dénudés (Luminaire)

364



Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

n° 8455MNI

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Domaines	Anomalies relatives aux installations particulières
Néant	-

Informations complémentaires :

- ☒ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

365



Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

n° 8455MINI

6.6 Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas apparente.
	Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas apparente.

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

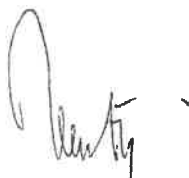
7. Conclusion relative à l'existence de risques relevant du devoir de conseil de professionnels

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.info-certif.fr)**

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **22/03/2023**
Etat rédigé à **MARSEILLE**, le **22/03/2023**

NASRATY Maxime
Diagnosticteur Certifié





8. - Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence 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.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation**

électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

367



Etat de l'Installation Interieure d'Electricite

n° 8455MNL

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

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Cabinet MAXIME NASRATY
35 cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Siret n°424 418 754 00018

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808108927.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Assainissement Autonome - Collectif
Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
Diagnostic Accessibilité (Hors ERP)
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisation de travaux
Diagnostic amiante avant vente
Diagnostic de performance énergétique
DRIPP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic technique)
Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic monoxyde de carbone
Diagnostic radon
Diagnostic sécurité piscine
Diagnostic termites
Dossier technique amiante
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)

Etat des lieux locatifs
Exposition au plomb (CREP)
Loi Carrez
Millièmes de copropriété
Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro
Recherche de plomb avant travaux/Démolition
Diagnostic acoustique
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (Hors milieu industriel)
Diagnostic humidité
Vérification des équipements et installations incendie (Hors ERP)
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
Certificat de décence (loi SRU 2000-1208 SRU du 13/12/2000)
Etat des risques et pollutions
Etat Parasitaire

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2022 au 30/09/2023

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillet d'adhésion 808108927), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.



CERTIFICAT

N° ETI/0710017

Certificat de la description que

MAXIME NASRATY

est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

DOMAINE TECHNIQUE

ADRESSE

COMPTE

DATE D'EXPIRATION

ELECTRICITE

CLASSE

TERMINES MATERIEL

PROFIL DE L'ENTREPRISE DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE INFORMATIQUE

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise. Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

Le titulaire du diplôme est titulaire d'un diplôme de technicien supérieur en informatique de gestion de son entreprise.

DEBUT DE
VALIDITE

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

01/01/2017

David

370



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° 8455MNL relatif à l'immeuble bâti visité situé au :

Appart'City
Park and Suites Fuveau
Zac de la Barque - 13710 FUYEAU
Appartement, porte n° 24, lot n° 149 - Local à vélo, lot n° 150,

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	28/10/2029 (Date d'obtention : 29/10/2022)
Plomb	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Termites	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Gaz	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	05/11/2029 (Date d'obtention : 06/11/2022)
DPE	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Electricité	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	21/01/2024 (Date d'obtention : 22/01/2019)

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 808108927 valable jusqu'au 30/09/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à MARSEILLE, le 22/03/2023

Maxime NASRATY

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

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

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

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



En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 8455MNL

Réalisé par Maxime NASRATY

Pour le compte de Cabinet Maxime NASRATY

Date de réalisation : 17 avril 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° IAL-13040-06 du 26 septembre 2022.

Adresse du bien

Appart'City- Park and Suites - Fuveau Zac de la Barque
13710 Fuveau

Référence(s) cadastrale(s):

AE0208, AE0209, AE0210

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique EUROCODE 8)

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018

(3) Information cartographique consultable en main et en ligne à l'adresse suivante : <http://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-position-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



372

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	
 Mouvement de terrain		Non	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	
 Cavités souterraines		Non	
 Canalisation TMD		Non	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr>



373

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10



Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-9-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL-13040-06 du 26/09/2022

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 17/04/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : AE0208, AE0209, AE0210

AppartCity - Park and Suites - Fuveau Zac de la Barque 13710 Fuveau

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	non	X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	non	X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui	X

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques naturels pris en compte sont ceux du plan de prévention des risques naturels [PPRn] et de l'arrêté préfectoral)*

Météorologique-Sécheresse X

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn non X

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	non	X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	non	X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	non	X

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques miniers pris en compte sont ceux du plan de prévention des risques miniers [PPRm] et de l'arrêté préfectoral)*

Risque miniers

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm non X

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	non	X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	non	X

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques technologiques pris en compte sont ceux du plan de prévention des risques technologiques [PPRt] et de l'arrêté préfectoral)*

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement non X

L'immeuble est situé en zone de prescription non X

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Faible zone 2 X

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Faible avec facteur de transfert zone 2 X

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Parties concernées

Vendeur

à

le

Acquéreur

Locataire

à

le

Attention : SIS n'impliquent pas d'obligation d'information réglementaire particulière. Ils sont mentionnés sur les plans de prévention des risques naturels (PPRn) et de l'arrêté préfectoral. L'information préventive est concernée le bien immobilier mentionné par cet état.



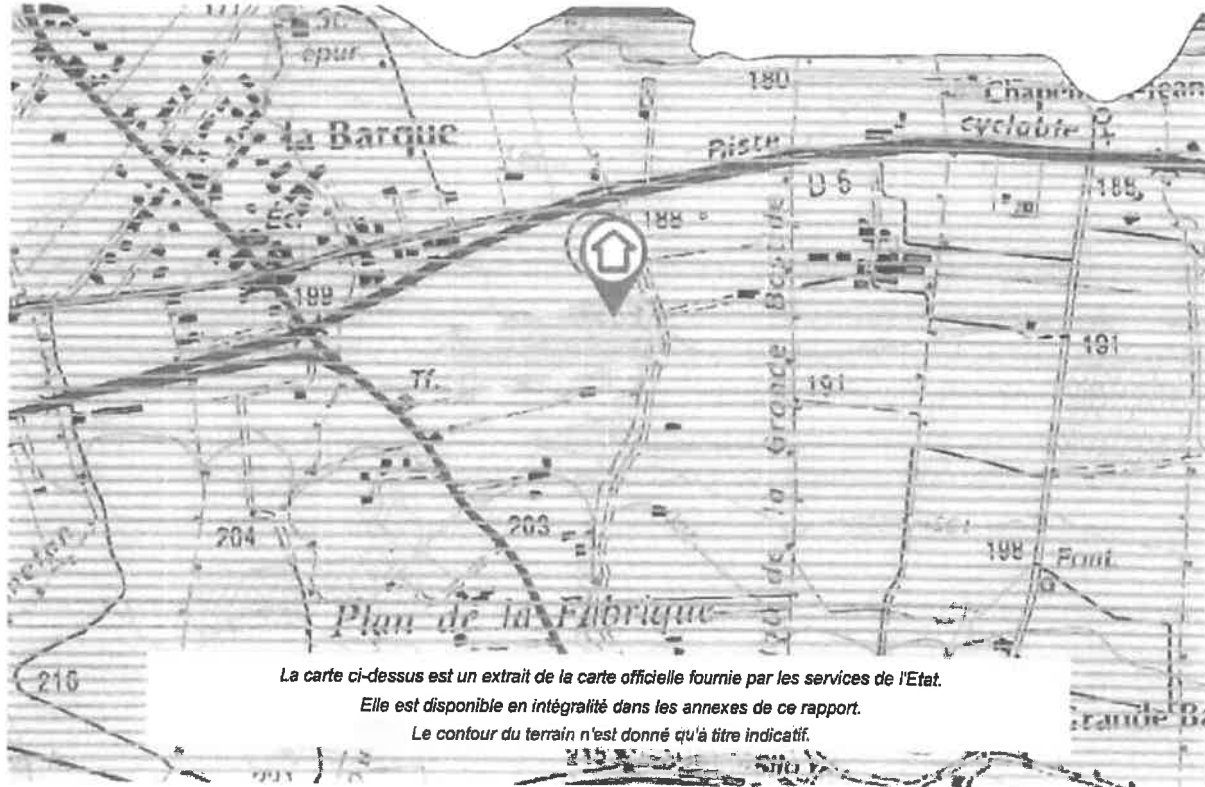
Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels,
approuvé le 14/04/2014

Concerné*

* Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

375





06 08 788 644

17 avril 2023
AppartCity- Park and Suites - Fuveau Zac de la Barque
13710 Fuveau

376

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRm Risque minier, approuvé le 15/04/2022





377

PPRm Risque minier, approuvé le 15/04/2022 (suite)





378

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2021	05/10/2021	17/10/2021	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2018	31/03/2018	09/08/2018	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/09/2016	27/09/2016	27/01/2017	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	31/12/2016	01/09/2017	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/12/2008	15/12/2008	22/04/2009	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2007	30/09/2007	13/08/2008	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	13/08/2008	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	13/08/2008	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	02/12/2003	13/12/2003	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2000	19/09/2000	22/11/2000	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/08/1996	26/08/1996	17/10/1996	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/09/1995	13/09/1995	28/01/1996	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	18/01/1994	10/02/1994	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	24/09/1993	12/10/1993	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	31/10/1998	10/03/1999	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	03/09/1993	
Séisme	19/02/1984	20/02/1984	24/05/1984	
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communale sur les risques majeurs et, sur Internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône
Commune : Fuveau

Adresse de l'immeuble :
Appart'City- Park and Suites - Fuveau Zac de la
Barque
Parcelle(s) : AE0208, AE0209, AE0210
13710 Fuveau
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Locataire

Prescriptions de travaux

379

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 14/04/2014
 - > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 14/04/2014
- Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Cabinet Maxime NASRATY en date du 17/04/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13040-06 en date du 26/09/2022 en matière d'obligation d'information Acqureur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 14/04/2014. Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° IAL-13040-06 du 26 septembre 2022

- > Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 14/04/2014
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône**

380

**Arrêté n° IAL-13040-06
modifiant l'arrêté IAL-13040-05 du 14 juin 2021
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune
de Fuveau**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-13040-05 du 14 juin 2021 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Fuveau;

VU l'arrêté préfectoral n° 13-2021-06-10-01 du 10 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Isseirio, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires ;

VU l'arrêté du 20 janvier 2022 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté préfectoral du 15 avril 2022 approuvant l'établissement d'un plan de prévention des risques miniers (lignite) sur la commune de Fuveau;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône;

ARRÊTE

381

Article premier : le document d'information communal (DCI) de la commune de Fuveau annexé à l'arrêté du 14 juin 2021 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

Article 2 : Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Fuveau, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de Fuveau, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante :

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire>.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de Fuveau et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune de Fuveau sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 26 septembre 2022

Pour le Préfet et par délégation,
l'adjoint au chef de service urbanisme
et risques
Le chef du pôle risques

SIGNE

Clément Gastaud

282



COMMUNE
Fuyers

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.)

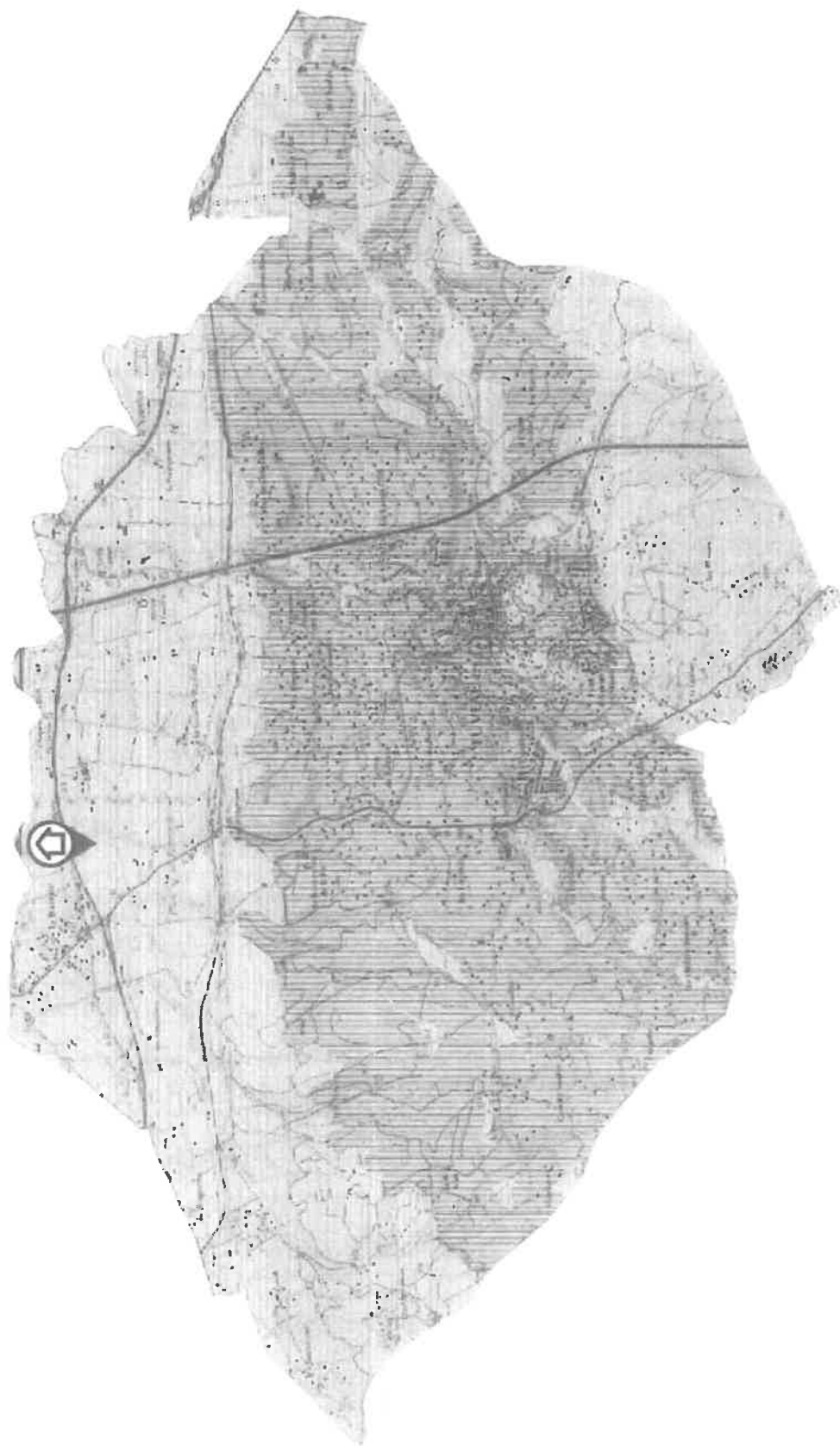
COULEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAIN
Phénomènes de saturation superficielle des argiles

2 - ZONAGE REGLEMENTAIRE

Échelle : 1:10000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

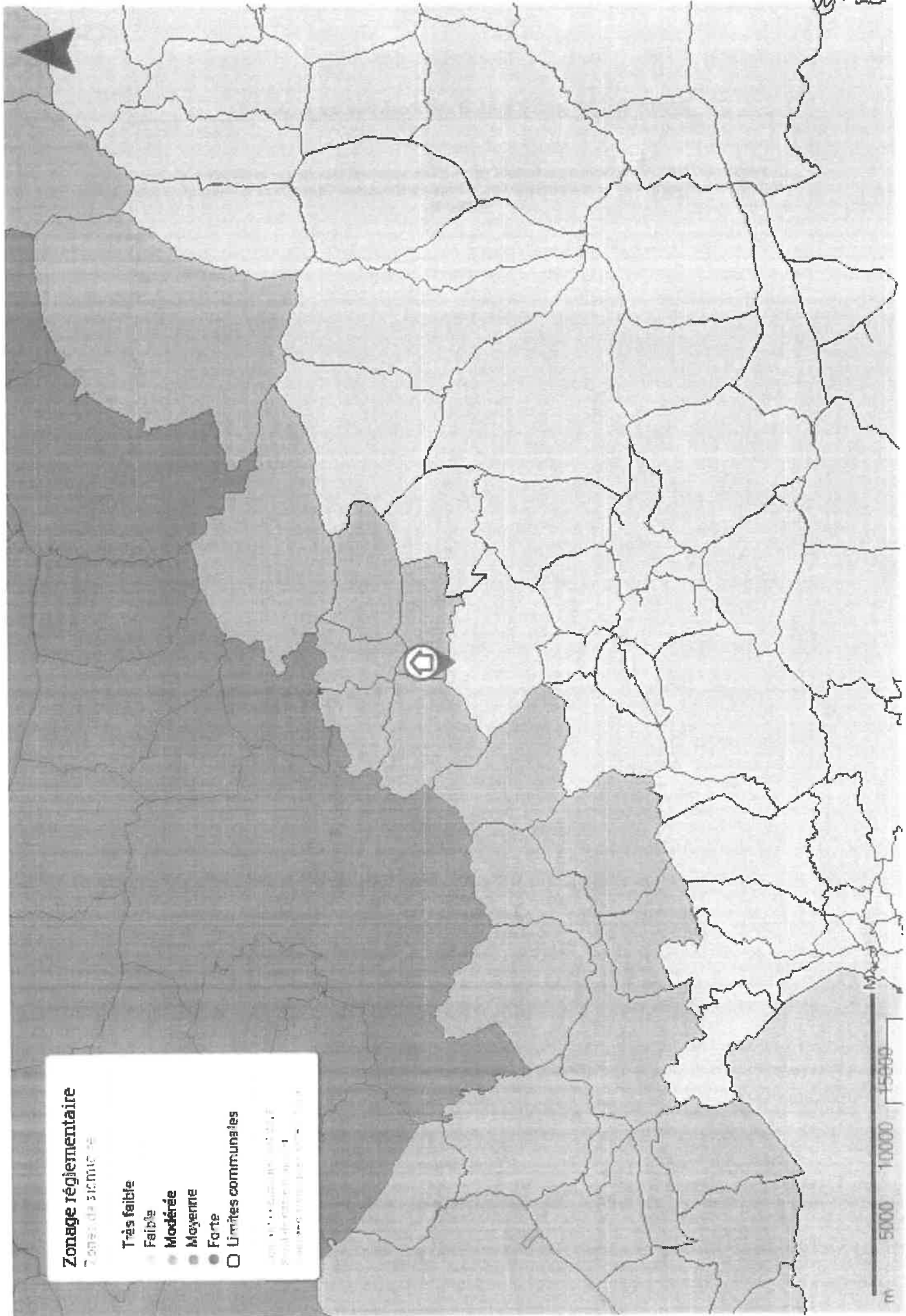
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



383

Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Fuveau (13710) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).



Zonage régional

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

Limites communales

Source : Direction régionale de l'habitat, de l'équipement et de l'urbanisme (DREHUR) - 2010





385

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : 8455MNL
Date de la recherche : 17/04/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° du mis à jour le N/a
Adresse de l'immeuble **code postal ou Insee** **commune**
Appart'City 13710 FUYEAU
Park and Suites Fuyeau
Zac de la Barque

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒

date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒

date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A¹ ☐ zone B² ☐ zone C³ ☐ zone D⁴ ☐
forte forte modéré

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr>

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

FUYEAU / 17/04/2023

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



Wanadoo.fr

386

Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	

