



## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en UN LOT d'enchère :

#### Sur la commune de MARSEILLE (13011), 4 Boulevard Sauveur Rambelli :

Une parcelle de terre cadastrée commune de MARSEILLE section 865 A n°40 d'une contenance de 5 a et 6 ca, sur laquelle est édifée une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Chaque niveau a un accès indépendant.

Le rez-de-chaussée est occupé par le frère du saisi, sa femme et ses quatre enfants.

On y accède par une terrasse couverte qui donne accès à un hall desservant à gauche, trois chambres, à droite, un séjour, un WC, une salle de bains et une cuisine et en face une quatrième chambre, pour une surface habitable de 105,55 m<sup>2</sup>, outre 27,40 m<sup>2</sup> de terrasse couverte.

Au premier étage existe également une terrasse couverte qui donne accès à une entrée desservant à gauche, deux chambres, à droite, un séjour, une salle de bains et un WC et en face un salon donnant lui-même accès à une troisième chambre à gauche et à la cuisine à droite. La surface habitable du premier étage est de 108,32 m<sup>2</sup> outre 28 m<sup>2</sup> de terrasse couverte.

Le jardin est non arboré comprend un abri maçonné abritant une chaudière à gaz

de ville.

**Etant précisé que l'immeuble fait l'objet d'une condamnation administrative et doit faire l'objet d'une démolition partielle afin de réduire la hauteur de la construction de cinquante centimètres. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble sans recours possible contre le créancier poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.**

**saisis aux requêtes poursuites et diligences de :**

**La société B-SQUARED INVESTMENTS S.À.R.L.**, société de droit luxembourgeois, au capital de 102.000 €, dont le siège social est 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le n°B261266, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société NACC, Société par actions simplifiées au capital de 9.032.380,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est à PARIS 75016 – 37 boulevard Suchet, poursuites et diligences de son Président en exercice audit siège, par suite d'un acte de cession de créances et d'un mandat de gestion du 30 avril 2022,

La société NACC venant elle-même aux droits de la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE (CEPAC), SA au capital de 759.825.200,00 euros dont le siège social est à MARSEILLE 13006 – Place Estrangin Pastré, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404, en vertu d'un acte de cession de créances du 20 décembre 2017.

**pour Laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au Barreau de Marseille, dont le cabinet est sis Château Saint-Henri – 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE. email : saisie.immobiliere@ctcavocats.fr , téléphone : 04 13 41 53 53, qui le représentera et postulera pour lui sur le présent et ses suites,**

**SUR:**

- 1) Monsieur Abdulcebbar KARA**  
Né le 10 octobre 1979 à TEKMAN (TURQUIE)
- 2) Madame Sémihâ SAHİN**  
Née le 24 décembre 1984 à ERZURUM (TURQUIE)

Mariés sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille 15<sup>ème</sup> le 28 décembre 2000

Tous deux de nationalité française,

Demeurant et domiciliés 4 Boulevard Sauveur Rambelli 13011  
MARSEILLE

**DEBITEURS SOLIDAIRES**

suivant :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 10 octobre 2024,  
publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3 le 26 novembre 2024  
volume 2024 S n°278.

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte reçu aux minutes de Maître Joelle DELBARRE-  
CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE, le 15 janvier 2004 contenant vente  
et prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE  
ALPES CORSE d'un montant de 121 580,00 euros remboursable en 240  
mensualités au taux effectif global de 5,17% l'an, et d'un acte de cession de  
créance du 20 décembre 2017 notifié aux débiteurs par exploit du 23 janvier 2024

Pour avoir paiement de la somme suivante :

- Principal.....	85 506,69 €
- Intérêts au taux de 5,02% l'an Du 02/08/17 au 21/01/25.....	12 289,30 €
- Intérêts au taux de 5,02% l'an Du 21/01/25 jusqu'à parfait règlement.....	MEMOIRE
- Frais d'inscription d'HIP MARSEILLE.....	1 939,11 €
- Frais d'inscription d'HJD MARSEILLE.....	996,77 €
- Frais d'inscription d'HIP LA CIOTAT.....	1 224,11 €
- Frais d'inscription d'HJD LA CIOTAT.....	997,77 €
- Frais de procédure.....	MEMOIRE
<b>Total sans mémoires.....</b>	<b>102 953,75 €</b>

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiquée
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de  
Marseille,

- la constitution Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, Avocat à Marseille pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile au cabinet de ladite AARPI et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.

- et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la SAS AIX JUR'ISTRES, Commissaire de Justice à MARSEILLE, en date du 27 janvier 2025 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 1<sup>er</sup> avril 2025 à 09h30.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 Marseille, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SAS AIX JUR'ISTRES, Commissaires de Justice Associés à Aix-en-Provence, en date des 4 et 20 décembre 2024 ainsi que dans le certificat de superficie de la partie privative établi par la société AUDITIM les mêmes jours.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame KARA par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte publié le 5 mars 2004 volume 2004 P n°1114

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Le premier étage de la construction est occupé par les saisis alors que le rez-de-chaussée est occupé par le frère/benu frère des saisis, sa femme et ses quatre enfants.

### CLAUSES SPECIALES

1° - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

L'arrêté préfectoral en date du 7 juin 2000 déclare l'arrêté préfectoral du 24 mai 2000 précité applicable à compter du 15 juillet 2000.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

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.

L'arrêté préfectoral en date du 19 JUILLET 2001, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

#### **II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblatoeurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004 ».*

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

#### **IV. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente.

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

### *Chapitre Ier : Dispositions générales*

#### Article 1er – Cadre juridique

**Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L311-1 à L334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

#### Article 2 – Modalités de la vente

**Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.**

**Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.**

**A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.**

**Que la vente ait lieu aux enchères publiques ou en la forme amiable sur autorisation du Juge, elle reste régie par le présent cahier des conditions de vente et notamment les dispositions relatives à la consignation et à la distribution du prix de vente.**

#### Article 3 – Etat de l'immeuble

**L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.**

**L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans**

aucun recours contre qui que ce soit.

#### **Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **Article 6 – Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra

de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépenses de la vente.

#### **Article 7 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

#### **Chapitre II : Enchères**

#### **Article 8 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous les éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalisation de son existence, de l'étendue de son objet social et de pouvoirs de son représentant.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

#### **Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et

contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la

nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### *Chapitre III : Vente*

#### **Article 12 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **Article 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront versés entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de MARSEILLE désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à

l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

**Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.**

**L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.**

**L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de vente auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais taxés.**

**Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ses intérêts ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R322-23 DU Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.**

**Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A.444-191-V du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.**

**Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.**

#### **Article 15 – Versement du prix de la vente forcée**

**Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.**

**Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.**

**Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.**

**Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code monétaire et financier**

**L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.**

**Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.**

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

**Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.**

**Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.**

**Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments de vente.**

**Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.**

#### **Article 17 – Droits de mutation**

**L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.**

**Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de**

vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourraient être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

#### *Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente*

#### **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais

devront être remboursés dans la limite de ladite notification.

#### **Article 20 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **Article 21 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **Article 22 – Titres de propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### Article 23 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du code civil.

#### Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **Article 25 – Distribution du prix de vente**

**La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

**La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.**

**Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.**

**Elle est prélevée sur le prix à distribuer après paiement des frais privilégiés de distribution et avant paiement des créances colloquées.**

**Cette rétribution sera calculée conformément à l'article A.444-192 du Code de Commerce renvoyant à l'article A.663-28 du Code de Commerce.**

#### **Article 26 – Election de domicile**

**Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.**

**L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.**

**Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.**

### ***Chapitre V : Clauses spécifiques***

#### **Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

**L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).**

**Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive par lettre recommandée avec avis de réception.**

**Elle indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des**

sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, par acte extra judiciaire, valant ainsi mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.

En conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire ou l'acquéreur est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

#### **Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le

paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **Article 29 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

#### **Article 30 – ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE et ne pourra avoir effet que par signification de constitution aux lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

#### **Article 31 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit

**90 000,00 € (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS).**

il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

**- MARDI 1<sup>er</sup> AVRIL 2025 A 9 HEURES 30 -**

**Liste des annexes :**

1. **procès-verbal descriptif des biens établi par la SAS AIX JUR'ISTRES les 4 et 20 décembre 2024 ;**
2. **certificat de mesurage établi par la société AUDITIM le 4 décembre 2024 ;**
3. **copie du plan cadastral ;**
4. **copie du relevé de propriété ;**
5. **Lettre de CTC à la Mairie de Marseille du 26 mars 2024 ;**
6. **Nouvelle lettre de CTC à la Mairie de Marseille du 21 janvier 2025 ;**
7. **Note d'urbanisme de la SAS TOMBAREL du 27 mars 2024.**



*SAS AIX-JUR'ISTRES*

*Commissaires de Justice Associés*

---

*395 Route des Milles*  
*Résidence du Soleil - Lot 10*  
*13090 AIX-EN-PROVENCE*  
*Tél. 04.42.99.20.20*

*Actes-aix@aix-juristes.fr*

## **PROCES-VERBAL** **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE QUATRE DECEMBRE

À DIX SEPT HEURES

### **A LA REQUETE DE :**

La société B-SQUARED INVESTMENTS S.À.R.L.,  
société de droit luxembourgeoise, au capital de 102.000 €, dont le siège social est 9, rue  
Joseph Joock 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des  
sociétés du Luxembourg sous le n°B261266, agissant poursuites et diligences de ses  
représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société NACC, Société par actions simplifiée au capital de  
9.002.380,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 407 917 111,  
dont le siège social est à PARIS 75016 – 37 boulevard Sochet, poursuites et diligences  
de son Président en exercice audit siège, par suite d'un acte de cession de créances et  
d'un mandat de gestion du 30 avril 2022,

La société NACC venant elle-même aux droits de la CAISSE D'EPARGNE  
PROVENCE ALPES CORSE (CEPAC), SA au capital de 759.825.200,00 euros dont le  
siège social est à MARSEILLE 13006 – Place Estrangin Pastré, immatriculée au RCS  
de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404, en vertu d'un acte de cession de créances  
du 20 décembre 2017.

Pour laquelle dernière est élu en cabinet de Maître Violaine CREZE, avocat associé de la  
SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au Barreau de Marseille,  
dont le cabinet est sis Château Saint-Henri – 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE, email :  
selarlu.immobiliere@ctcavocats.fr, téléphone : 04 13 41 53 53.

SAS AIX-JURISTRES – Commissaires de Justice Associés  
 Copie n°126290 en date du 04 décembre 2024

Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS « AIX-JURISTRES » titulaire d'un Office de Commissaires de Justice ayant son siège social à 13090 AIX-EN-PROVENCE, 395 Route des Milles, Résidence du Soleil - Lot n° 10 et son bureau secondaire à 13800 ISTRES, Immeuble « Le Montcaux » - 2, rue des Bananes, soussigné,

Agissant en vertu :

- 1) De la copie exécutoire d'un Acte reçu aux minutes de Maître Joelle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE, le 15 janvier 2004 contenant vente et prêt d'un montant de 121.580,00 euros remboursable en 240 mensualités au taux effectif global de 5,17% l'an ,
- 2) Des dispositions du livre TROISIEME du Code des procédures civiles d'exécution.

#### CERTIFICATIONS ET ATTESTATIONS

Nous être transportés les au, jour et heure sus indiqués, dans un local d'habitation, signé :

Sur la commune de MARSEILLE (13011), 4 Boulevard Sauveur Rambelli :

Une parcelle de terre avec toute construction y édifiée cadastrée commune de MARSEILLE section 365 A n°40 d'une contenance de 5 à et 6 ca.

Bien immobilier appartenant à :

- 1) Monsieur Abditebbar KARA  
Né le 10 octobre 1979 à TEKMAN (TURQUIE)
- 2) Madame Sémlin SAHIN  
Née le 24 décembre 1984 à ERZURUM (TURQUIE)

Mariés sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille 15<sup>ème</sup> le 28 décembre 2000

Tous deux de nationalité française.

Demeurant et domiciliés 4 Boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame KARA par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte publié le 5 mars 2004 volume 2004 P n°1114

### **SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :**

Trop urbanisée la ville de Marseille ? Pensez donc, et faites plutôt un tour dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, doté de... 11 quartiers parmi les plus à l'Est de la cité phocéenne et offrant à tous la possibilité de s'évader dans les collines provençales. À commencer bien évidemment par La Treille et Éoures, qui figurent en très bonne place dans l'œuvre globale laissée par Marcel Pagnol, dont un circuit de randonnée très fréquenté et prisé porte désormais le nom. Mitoyen d'Allauch et d'Aubagne, à l'extrémité du Garlaban, le quartier de La Treille était traversé dès 1904 par la famille de l'écrivain-cinéaste pour se rendre à la Basilique Neuve en villégiature. Sa place et son église sont ainsi devenues des lieux de pèlerinage avec la chasse aux bartavelles, et plus encore après le tournage des scènes de début et de fin du Schpountz qui comptaient Fernandel et Raimu comme têtes d'affiche. Très fréquenté par les inconditionnels de l'artiste, le cimetière du village est aussi célèbre puisque c'est là que Marcel Pagnol a choisi le repos éternel, aux côtés de sa mère Augustine et de sa fille Estelle.

À la croisée des chemins de Saint-Menet, des Camoins et des Accates, s'étendent 5 hectares qui ont aussi marqué l'histoire de l'Académicien : le parc de la Buzine et son château du XIX<sup>e</sup>, dont le gardien et le chien effrayaient sa mère sur le chemin des vacances. Après l'avoir en premier lieu évoqué dans *"Le château de ma mère"*, il choisira d'en devenir propriétaire en 1941. Le petit Marcel, devenu grand, rêva alors d'un Hollywood à la mode provençale. D'abord réquisitionné par les Allemands, le site entouré de 7 collines devenu inhabitable est revendu en 1973, réaménagé par un promoteur... puis à nouveau victime du temps qui passe. Racheté puis réhabilité par la Ville de Marseille en 1995, il s'est depuis transformé, sous l'égide de la municipalité, en Maison des cinématographies de la Méditerranée. Lieu unique dans le paysage culturel régional, vivant et ouvert à tous, il offre aussi aux visiteurs un écrin de verdure dont le paysage varie au fil des saisons : une ode à la nature, en quelque sorte.

Si bastides, maisons de maîtres et châteaux (Forbin, la Reynarde, Vaudran, Saint-Antoine, Régis...) embouillissent le territoire où se faufilent le fleuve côtier de l'Huveaune et le canal de Marseille, celui-ci a fortement été marqué au fil de l'histoire par des vocations agricoles, industrielles et commerciales. Les petits villages jadis isolés sont aujourd'hui devenus interconnectés, à la fois bucoliques et hyperactifs. À l'image de La Valentine, dont le centre commercial et les multiples enseignes environnantes attirent chaque jour des dizaines de milliers de visiteurs.

#### L'Info Inpallito

Le second étage du Château de La Buzine est dédié à l'ancien propriétaire du château, Marcel Pagnol. Le visiteur y découvrira une évocation de la famille de Marcel, ainsi que de sa carrière cinématographique et littéraire. Enfin, une reconstitution d'une salle de classe.

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé à MARSEILLE (13011) 4 Boulevard Suzanne Ranibelli.**





Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur ORSINI Patrick du Cabinet Audihis, requis par notre Office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique ...), nous rencontrons sur place Monsieur KARA Abdycoubar lequel ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

Il nous déclare occuper avec sa famille, son épouse et ses quatre enfants le premier étage du bien immobilier objet du présent descriptif.

Le logement objet de présent descriptif situé au premier étage, est alimenté en eau chaude et en chauffage par une chaudière gaz de ville.

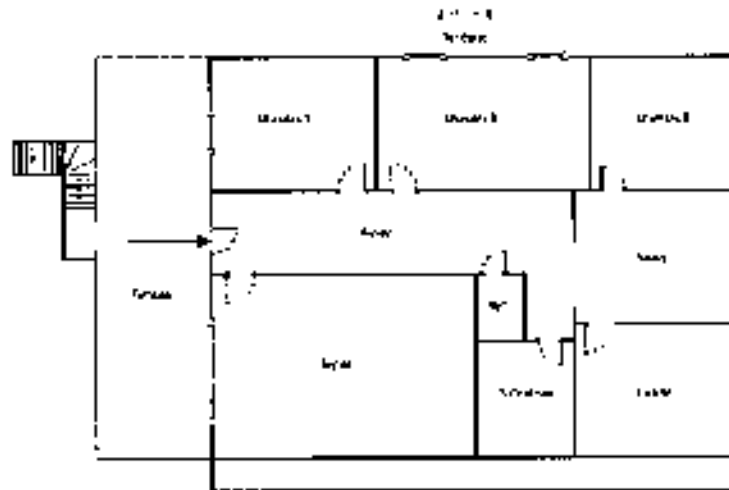
Ce logement dispose de son propre compteur électrique.

La toiture n'est pas isolée.

Il nous est précisé que la maison d'habitation, où se trouve le logement à fait l'objet d'une condamnation administrative et qu'il doit être abaissé de cinquante centimètres en hauteur.

Nous n'avons pas pu nous procurer copie de cette condamnation administrative.

Suite à cela nous avons établi le procès-verbal de descriptif suivant.



**Intérieur :**

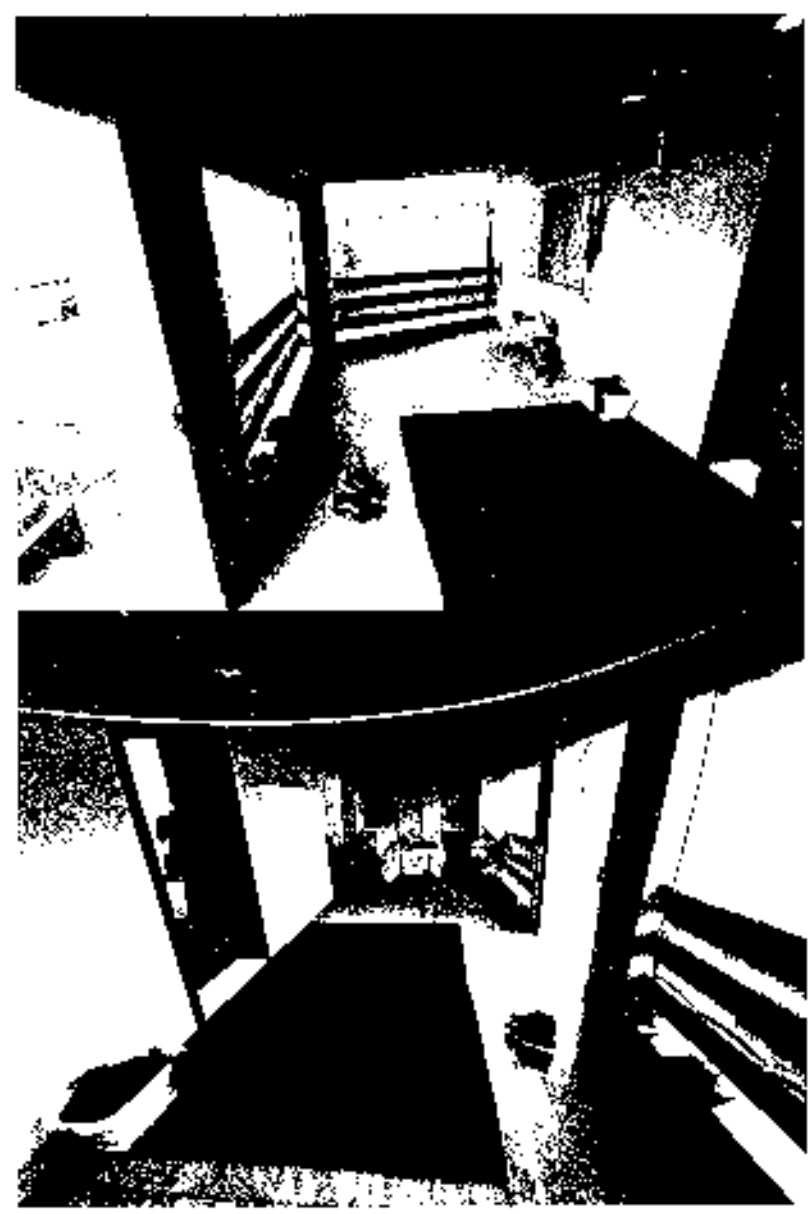
Nous accédons au premier étage en empruntant un escalier.

**Terrasse :**

Nous pouvons noter la présence d'une terrasse couverte garnie d'un carrelage de couleur marbre au sol et d'un cépi frotté.

Cette terrasse est couverte d'une structure bois.

Figure 1. (a) and (b) show the interior of the vehicle.





**Séjour :**

Le sol est garni d'un carrelage imitation lames de bois avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Poutres apparentes en bois vernis sur un plafond blanc.

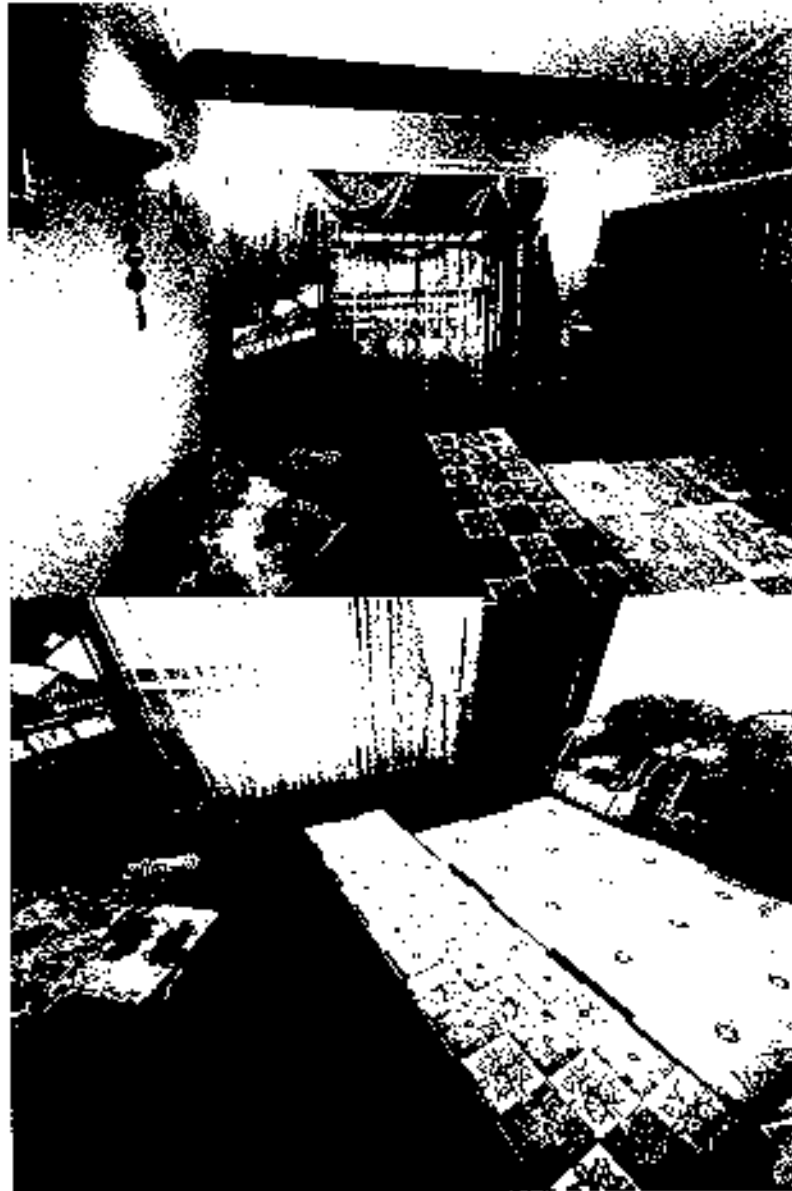
Séjour équipé d'un radiateur de chauffage central.

Une baie vitrée, menuiserie aluminium blanc éclaire la pièce donnant sur la terrasse.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage central.



ANALISIS PERKEMBANGAN KAWASAN PERKOTAAN  
KAWASAN PERKOTAAN KAWASAN PERKOTAAN





Déplacement : Entrée, desservant plusieurs chambres.

Le sol est garni d'un carrelage de couleur marbre avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

La plâtrerie est enduite d'un badigeon de couleur blanche avec présence de trois spots encastrés et un point lumineux.

IAS ADG-INDUSTRIEL – Características de Justicia Ambiental  
Cuentas nº 129099 en date de 31 décembre 2024



Première chambre en entrant à gauche ( numéro 1 ).

Le sol est de même type avec planches assorties.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Nous pouvons constater la présence de poutres en bois.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

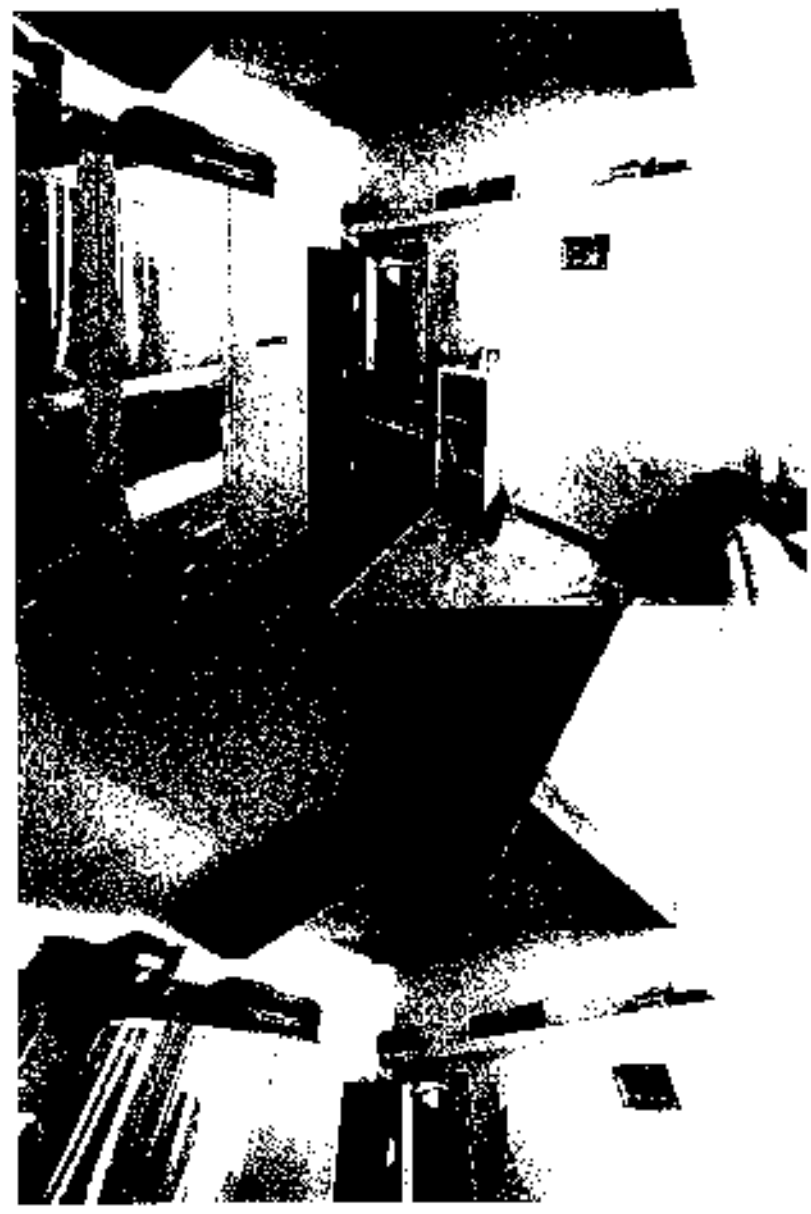
Une fenêtre menuisierie donnant vers l'extérieur éclaire la pièce.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.





Figure 1. Comparison of the two different types of the building facade.



## QUESTION 1

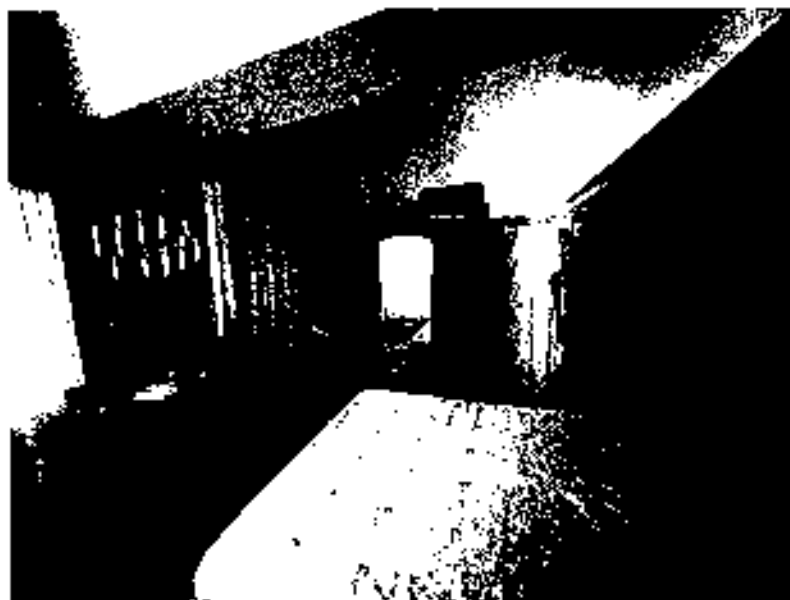


Figure 1.1: A photograph of a hallway with a door and a window.



### Virtuální prezentace souboru uměleckých děl v roce 2014

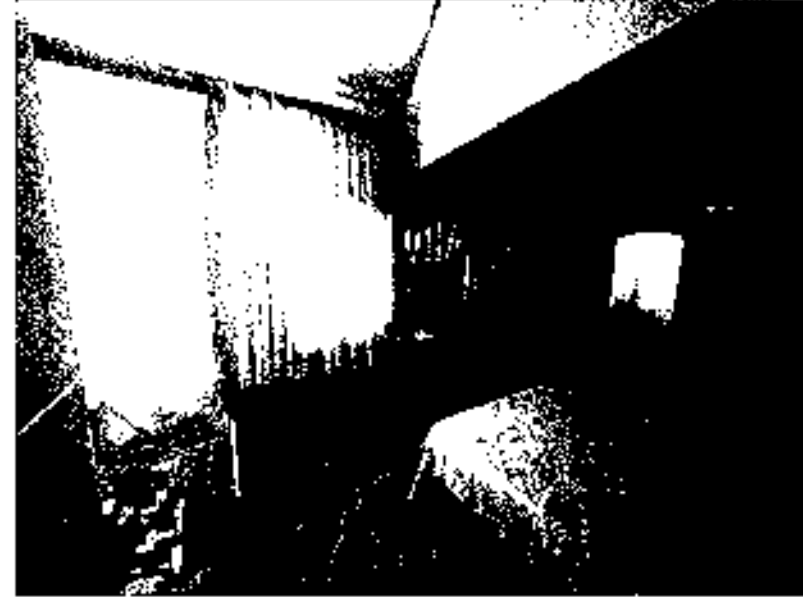
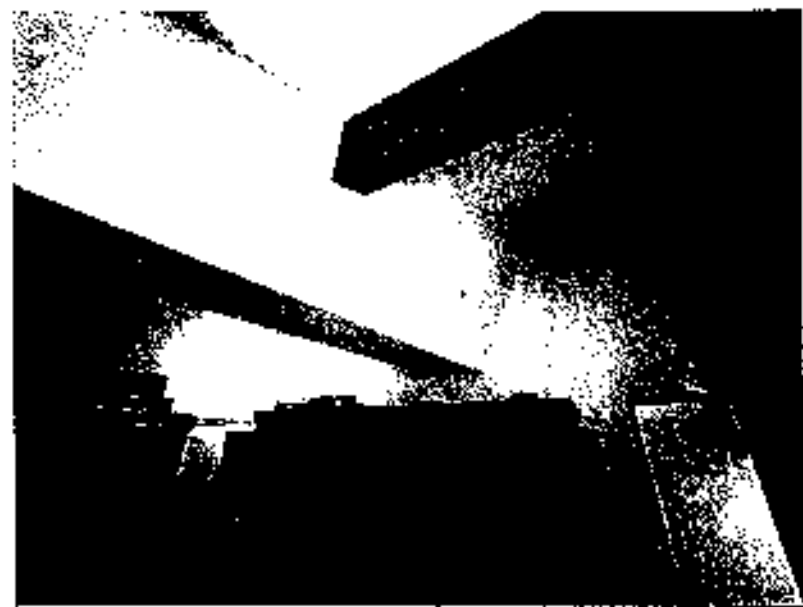
Uspořádání virtuální prezentace souboru uměleckých děl v roce 2014 bylo realizováno v rámci projektu „Virtuální prezentace souboru uměleckých děl v roce 2014“ (číslo projektu: 14-018-0001) financovaného z prostředků Ministerstva kultury České republiky. Projekt byl realizován v rámci spolupráce mezi Ministerstvem kultury České republiky a Národní knihovnou České republiky. Virtuální prezentace souboru uměleckých děl v roce 2014 byla realizována v rámci projektu „Virtuální prezentace souboru uměleckých děl v roce 2014“ (číslo projektu: 14-018-0001) financovaného z prostředků Ministerstva kultury České republiky. Projekt byl realizován v rámci spolupráce mezi Ministerstvem kultury České republiky a Národní knihovnou České republiky.



SAS ADJUR'ESTRÉE - Commission de Accès A savoir  
Cada n° 129998 en date du 04 décembre 2024



CONSTRUCTION OF THE



**Salle de bains :**

Le sol est garni d'un carrelage de couleur bleue.

Les murs sont recouverts d'un placage mural.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Présence d'une baignoire.

Plan de travail en marbre avec double vasques et miroir mural.



Figure 1. (a) and (b)







Salida al abanico a guache de la cubierta.

El abanico está guarnido con un enlucado de color azul marino, con planchas verticales en perfiles de aluminio.

El revestimiento de la salida al abanico es de aluminio pulido.

El perfilado de la salida al abanico es de aluminio pulido.

Una ventana de aluminio anodizado está en el lado sur de la salida al abanico.

Se trata de un tipo de ventana de tipo radiador eléctrico.

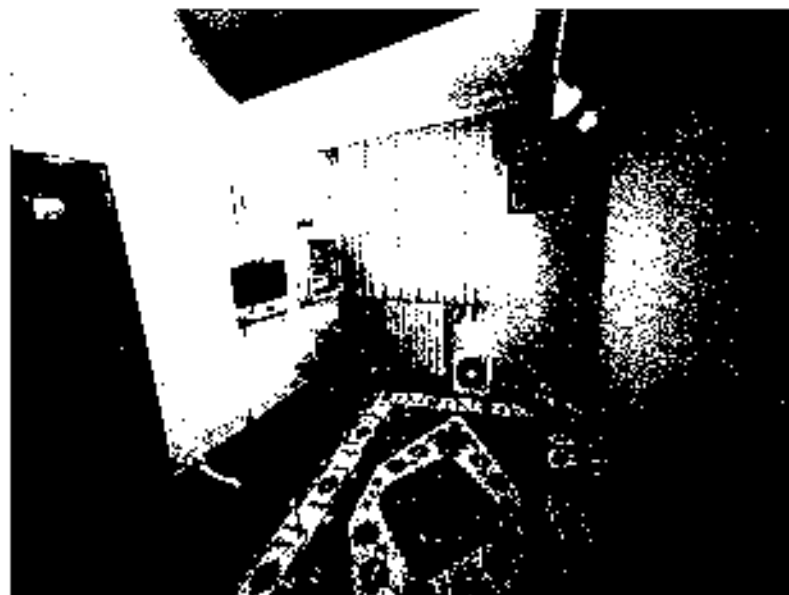


Figure 1. The interior of the house at the site of the 1971 earthquake. The room is a living room.

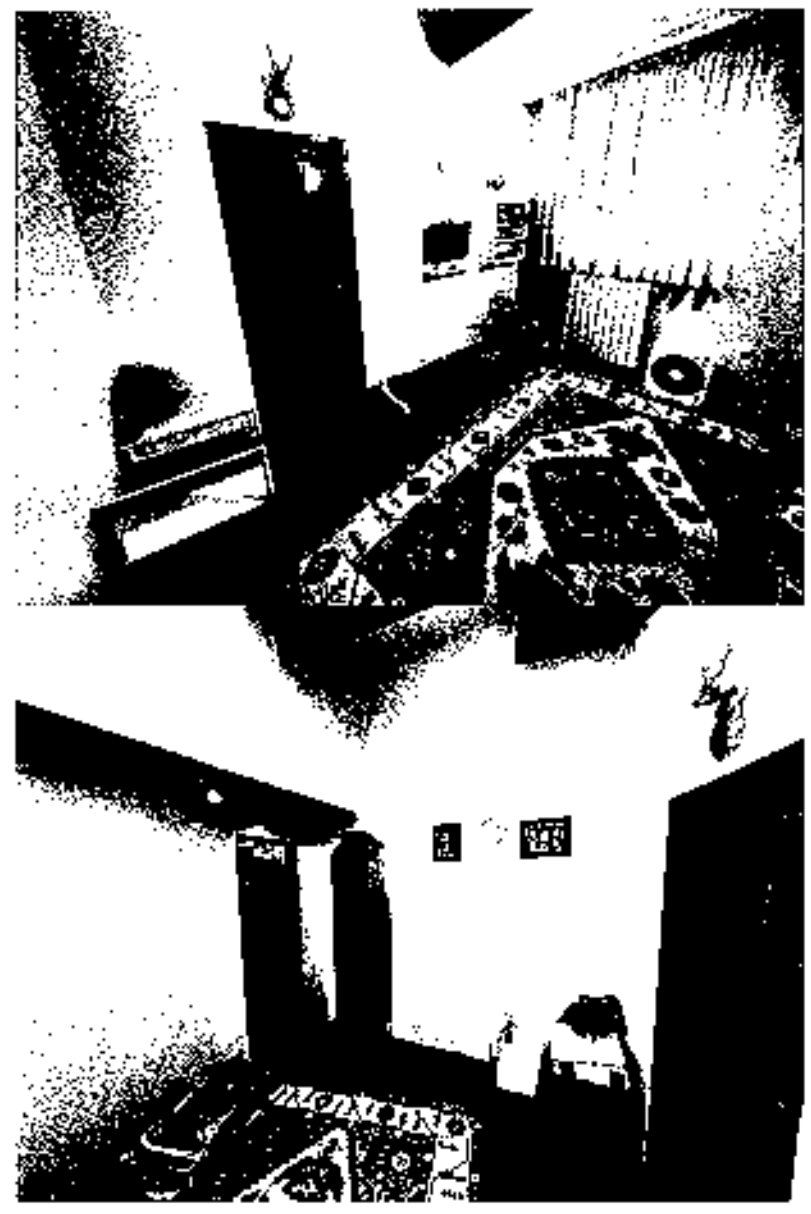






FIGURA 17. INTERIORE DI UN'AUTOMOBILE  
L'ESCLUSIVO SPAZIO PER IL CLIENTE



ANNEXE 10 - 10.1 - *Le plan de la chambre n° 3*  
*(Chambre n° 3) (plan de la chambre n° 3)*



À gauche du salon se trouve une chambre (Chambre n° 3).

Le sol est en carrelage et le plafond est en plâtre peint et peinturé.

Devant le lit se trouve une table de nuit.

Le plan de la chambre n° 3 est en carrelage et le sol est en plâtre peint et peinturé.

Le plafond est en plâtre peint et peinturé.

Le sol est en carrelage et le plafond est en plâtre peint et peinturé.

FIGURE 2. 37115. (A) AND (B) SHOW THE  
REPRESENTATIVE RESULTS OF THE





BAS AIX-FURTESSES – Commissariat de Justice Paquet  
Criminal n°179891 en date de 04 décembre 2024



L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT DECEMBRE.  
 À DOUZE HEURES.

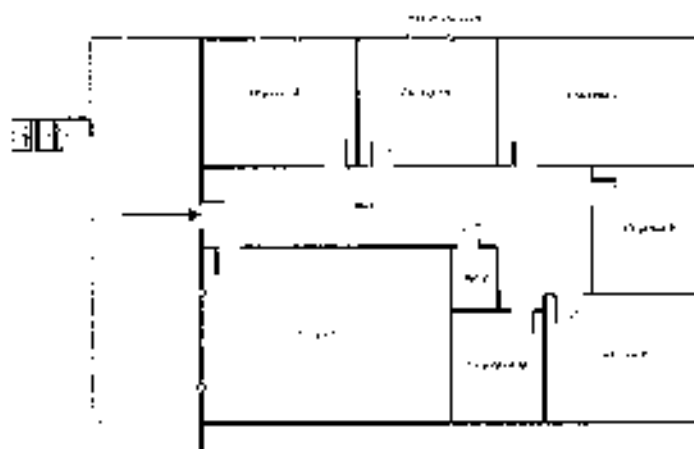
Nous reprenons nos constatations au niveau du rez-de-chaussée.

Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur GONNELLA Jonathan du Cabinet Auditim, requis par notre Office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Ambiant, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique ...), nous rencontrons sur place la fille Monsieur KARA Aduselama, frère de Monsieur KARA Abdukebbar laquelle ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

Elle nous déclare que Monsieur KARA Aduselama, occupe avec sa famille, son épouse et ses quatre enfants le rez de chaussée du bien immobilier objet du présent descriptif.

Le logement objet du présent descriptif situé rez de chaussée, est alimenté en eau chaude et en chauffage par une chaudière gaz de ville, installée dans l'abris jardin.

Ce logement dispose de son propre compteur électrique.



**Intérieur :**

En entrant à gauche, une pièce à vivre : (Séjour numéro 2 ).

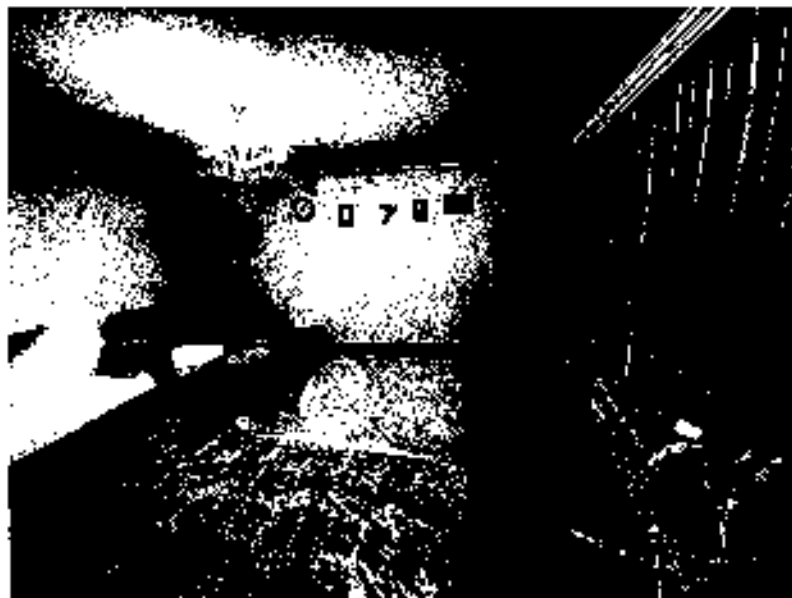
L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.

Le sol est garni d'un parquet flottant imitation bois.

Nous pouvons noter une grande baie vitrée dont l'armature est en aluminium et avec un système d'ouverture et de fermeture électrique.

Les murs sont enduits d'un badigeon couleur blanc cassé.

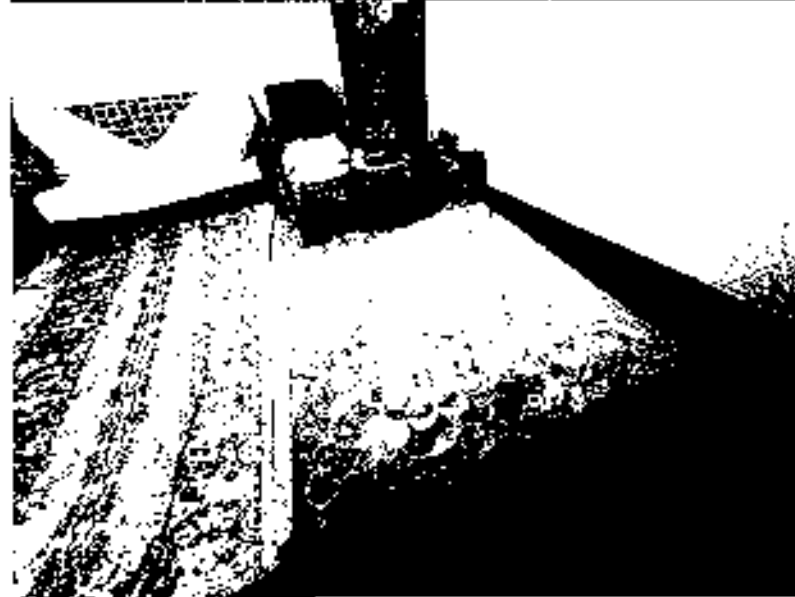
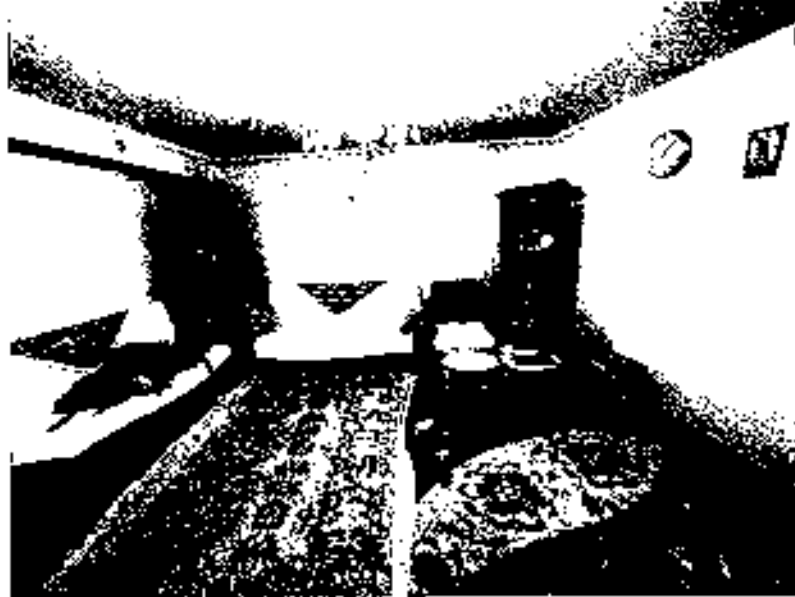
Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.



NO. 419, THE ATLAS, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024



Nov. 1850. P. 101. Interior view of the room  
of the 1850s. (See also P. 102.)





#### Higgspement (Hall)

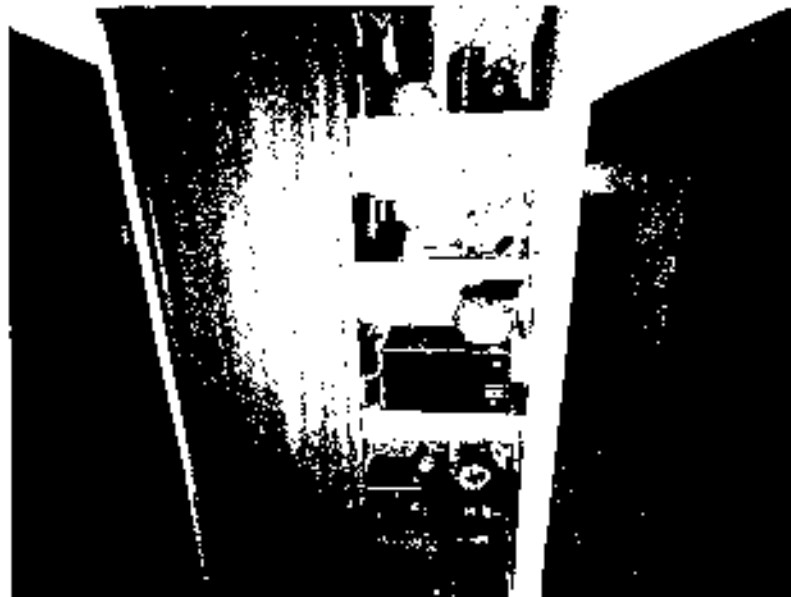
Les 3 étages ont une partie de floor à l'intérieur des

Le dégagement des escaliers est divisé en deux : une partie pour la salle de bars et un WC

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche

Poste d'accès à internet et éclairage





Front view of the oxygenator during standard operation.

was used to measure the oxygenation of the blood. The oxygenator was connected to the blood pump and the oxygen supply. The oxygenator was operated at a flow rate of 100 ml/min. The oxygenation of the blood was measured by the oxygen content of the blood entering and leaving the oxygenator. The oxygen content of the blood entering the oxygenator was 15.0 ml/dl and the oxygen content of the blood leaving the oxygenator was 18.0 ml/dl. The oxygenation of the blood was 20%.



SAS ADOUR ESTRES - Comptabilité de Justice Associée  
Comptes n° 130000 au date du 04 décembre 2024

















Figure 1. (a) and (b) show the interior of the house.







Figure 10. The interior of the vehicle.

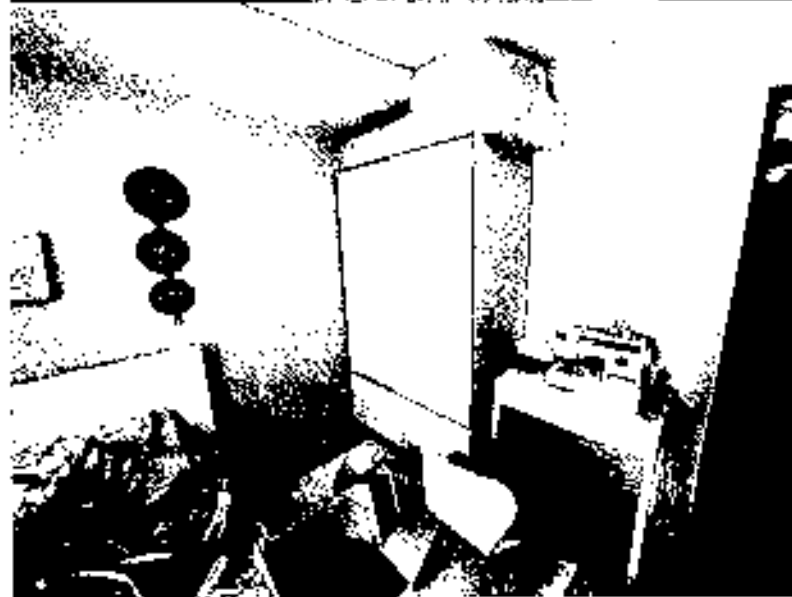


FIG. 2. (a) *Ex vivo* preparation of the rat  
pancreas for perfusion.

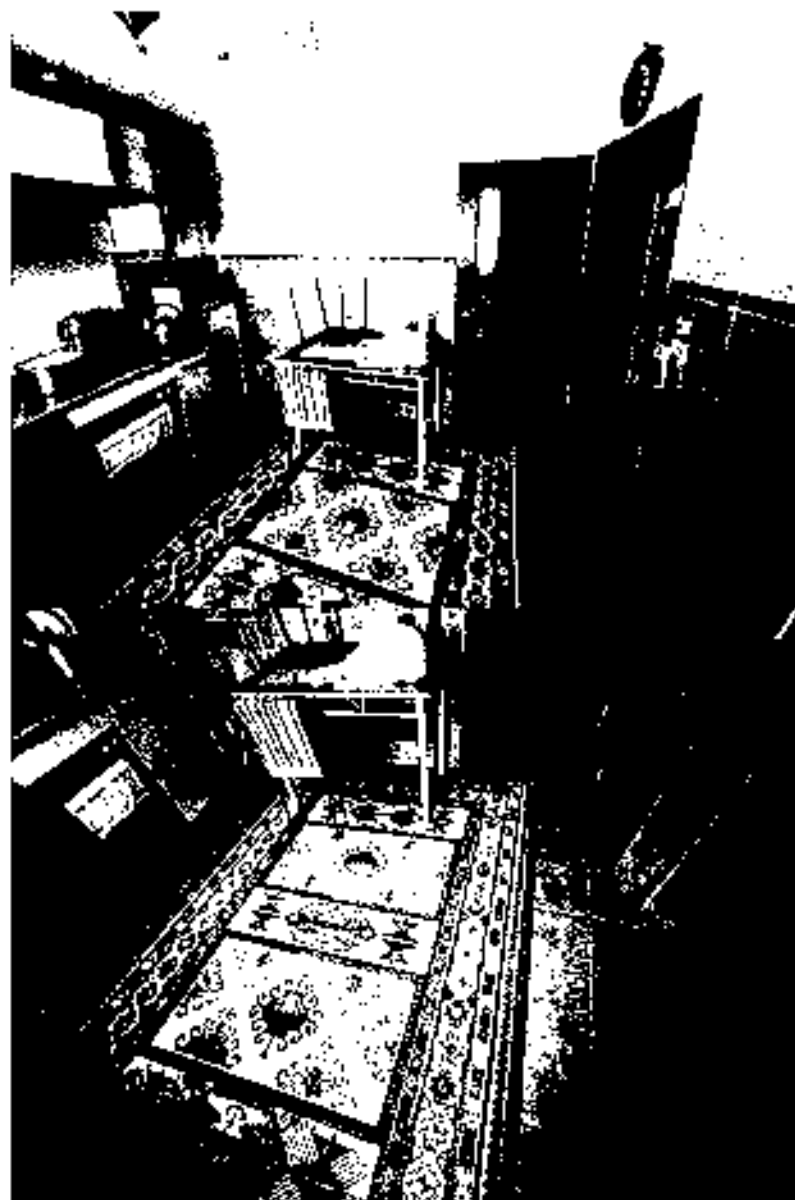




Figure 3.10: (a) View of the interior of the cabin, showing the seating area and the entrance. (b) View of the interior of the cabin, showing the seating area and the entrance.



TABLA N.º 12. INTERIORES DE LA CASA DE LA SEÑORA DE SAN PEDRO  
DE LOS RIOS, EN EL VALLE DE LA GUAYANA FRANCESA.





Un primo servizio di igiene, nelle tre bagni numero 2).

Le sollecitazioni sono dunque le seguenti:

1.°) In tutti i sottogallerie di un solo servizio.

2.°) In tutti i sottogallerie di un solo servizio di un solo servizio.

3.°) In tutti i sottogallerie di un solo servizio di un solo servizio di un solo servizio.

4.°) In tutti i sottogallerie di un solo servizio.

A fronte di questa situazione, non potremo constatare la presenza di un  
 numero di sottogallerie di un solo servizio di un solo servizio.



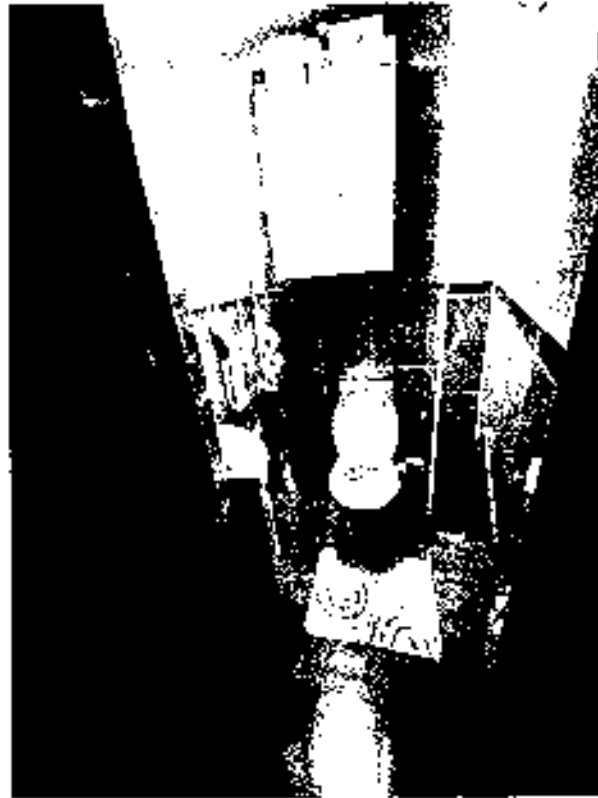






View from the door

The person in the doorway is looking out into a dark, possibly rainy, street. The person is wearing a dark coat and a hat. The doorway is framed by a light-colored wall. To the left, there is a window with horizontal blinds. The overall scene is dimly lit, suggesting an indoor setting looking out into a darker exterior.





MAPA 1. PLAN DE LA OBRA DE RECONSTRUCCIÓN DEL PATIO DEL MONASTERIO DE SAN JUAN DE LOS RÍOS



Jardín

Con acceso comprendido en zona verde, se trata de un espacio que dispone de un jardín y la fuente.

THE HISTORY OF THE



ANVAĞIŞ MİLLİ KÜLTÜR MERKEZİ (DÜZCE) /  
1996-1997 YILI ÇİZİMİ VE İZLENİMLERİ



STANLEY H. HAYES - FORTIFIED HOUSE ARCHITECT  
1910 - 1915 - 1920 - 1925 - 1930 - 1935 - 1940 - 1945 - 1950 - 1955 - 1960 - 1965 - 1970 - 1975 - 1980 - 1985 - 1990 - 1995 - 2000 - 2005 - 2010 - 2015 - 2020 - 2025 - 2030 - 2035 - 2040 - 2045 - 2050 - 2055 - 2060 - 2065 - 2070 - 2075 - 2080 - 2085 - 2090 - 2095 - 2100



Il est joint au présent procès-verbal descriptif, un Certificat de superficie de la partie privative, établi sur trois pages par le cabinet AUDITIM.

### Attestation de surface habitable

Montant de l'impôt : 171,04/548  
 Date de repêchage : 04/12/2024  
 Heures d'arrivée : 17 h 00  
 Date de repêchage : 05 h 15

La présente notice a été établie sur base des données relatives à la notice habitable des biens d'immeuble désignés, tels qu'ils résultent des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2000-723 du 23 août 2000 et version de celle de la construction et du logement et conformément à l'article 2 de la loi n° 80-662 du 4 juillet 1980 et toutes modifications de la loi n° 10-1204 du 23 décembre 2010, en vue de constater leur conformité avec le fait d'habitation d'un logement tel qu'en l'état des lieux constatés et le montant n° 3029-473 du 30 juin 2024 constatant la validité administrative de l'acte de la construction et de l'habitation.

Montant n° 3029-473 du 30 juin 2024 : La notice habitable d'un logement est la notice de plancher contrôlée, après déduction des surfaces occupées par les locaux affectés à l'usage de bureaux, ateliers, magasins, de parties de la façade et de volumes habitables correspondant au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les facteurs avec plafond.

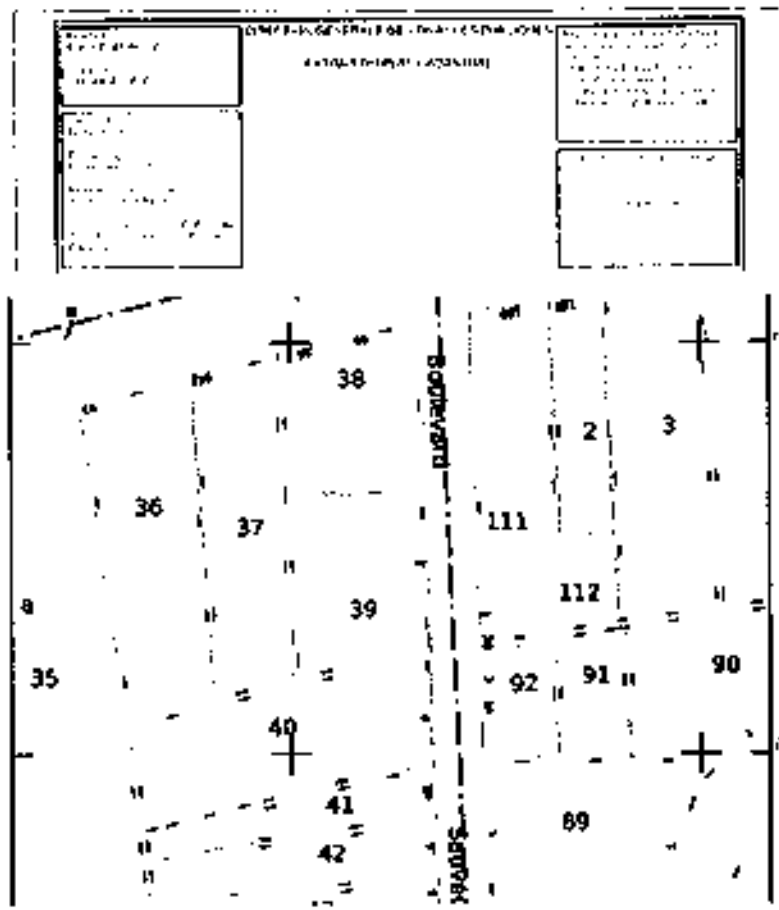
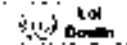
Il n'est pas tenu compte de la superficie des locaux non affectés à l'usage de bureaux, ateliers, magasins, locaux, loggia, terraces, ou autres annexes ou dépendances, y compris, y compris ceux prévus à l'article 6, III-3-6, lorsque ces locaux ou autres dépendances ont pour usage, et des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

<b>Désignation de ou des bénéficiaires</b> Appartenance de ou des bénéficiaires : M. MARTIN ..... Adresse : ..... Commune : ..... Profession : ..... Développeur et détenteur de ou des locaux de destination : En l'état des lieux constatés d'un ..... .....	<b>Désignation de propriétaire</b> Développeur de l'ouvrage : Nom et prénom : M. MARS ..... Adresse : ..... .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'habitant)</b> Nom et prénom : M. MARTIN ..... Adresse : ..... .....	<b>Repêchage</b> Motifs de repêchage : ..... .....
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... Adresse : ..... ..... Numéro de la compagnie d'assurance : ..... Numéro de police et date de validité : .....	





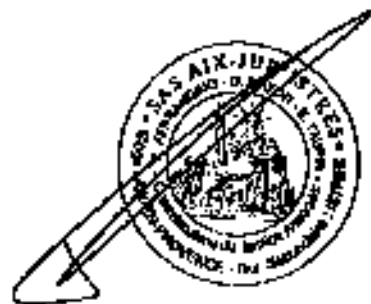
Attestation de surface n° AT-24/540



SAS AIX-JUR'ESTRES – Commissaire de Justice Associé  
Cotax n°139090 en date de 01 décembre 2024

Telles sont les constatations que nous avons faites et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant(e), auquel nous avons annexé les différents clichés photographiques qui ont été réalisés par nous sur les lieux au moyen d'un appareil photo numérique et ont été développés sur un ordinateur avec pour seules modifications, une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Le Commissaire de Justice Associé  
Maître Eric FERRANDINO





## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : HT-24/540  
 Date du repérage : 04/12/2024  
 Heure d'arrivée : 17 h 00  
 Durée du repérage : 03 h 15

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-266 du 24 mars 2014, n° 2000-123 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur repérage dans le bail d'habitation d'un logement vide en réplique principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant le texte réglementaire de l'ivre 1er du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi déduites multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, porches, terrasses, loggias, balcons, vérandas extérieurs au logement, vérandas, volumes vides prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, et des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Bouches-du-Rhône Adresse : ... 4, Boulevard Sauveur Rambaud Commune : ... 13011 MARSEILLE 11 Section cadastrale 855A, Parcelle(s) n° 40 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien n'a été pas partie d'une copropriété	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du chef : Nom et prénom : M. KARIM Abdelcader Adresse : ... 4, Boulevard Sauveur Rambaud 13011 MARSEILLE 11
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : Maître FERRANDINO Eric Adresse : ... 330, route des Millas - Résidence du Soleil 13090 ATH EN PROVENCE	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ... Orini Patrick Rayon social et nom de l'entreprise : ... Cabinet AUDIT'IMMO - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : ... 330, Route des Millas - Domaine de la Grassie - B&C 13090 Ath en Provence Numéro SIRET : ... 444 874 121 Désignation de la compagnie d'assurance : ... HZK LUS Numéro de police et date de validité : ... RCP 425L42840PLA - 31 décembre 2024	
<b>Surface habitable en m² du ou des lot(s)</b> Surface habitable totale : 213,87 m² (deux cent treize mètres carrés quatre-vingt-sept) Surface au sol totale : 271,07 m² (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingt-sept)	

## Résultat du repérage

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

Liste des pièces non visitées :  
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
Monsieur Eric FERRANDINO

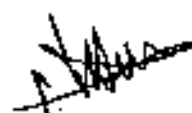
Partie de l'immeuble visitée	Surface habitable	Surface au sol	Commentaire
<b>1er étage</b>			
Balcon	16,12	16,12	
Chambre 1	13,54	13,54	
Chambre 2	13,44	13,44	
Chambre 3	16,85	16,85	
Salon	18,87	18,87	
Cuisine	11,47	11,47	
Salle d'eau	7,9	7,9	
WC	3,8	3,8	
Alcôve	21,21	21,21	
Terrasse	0	0	
<b>Extérieur</b>			
Garage	0	3,8	
<b>Ruz de chaussée</b>			
sol	11,2	11,2	
Salon 2	24,98	24,98	
Chambre 4	10,66	10,66	
Chambre 5	9,22	9,22	
Chambre 6	13,81	13,81	
Chambre 7	8,8	8,8	
Salon 3	11,38	11,38	
Équipement	2,68	2,68	
Arrière de l'escalier	0,39	0,39	
WC 2	3,82	3,82	
Terrasse 2	0	22,4	

Surface habitable au sol de ce des (e)(s) :

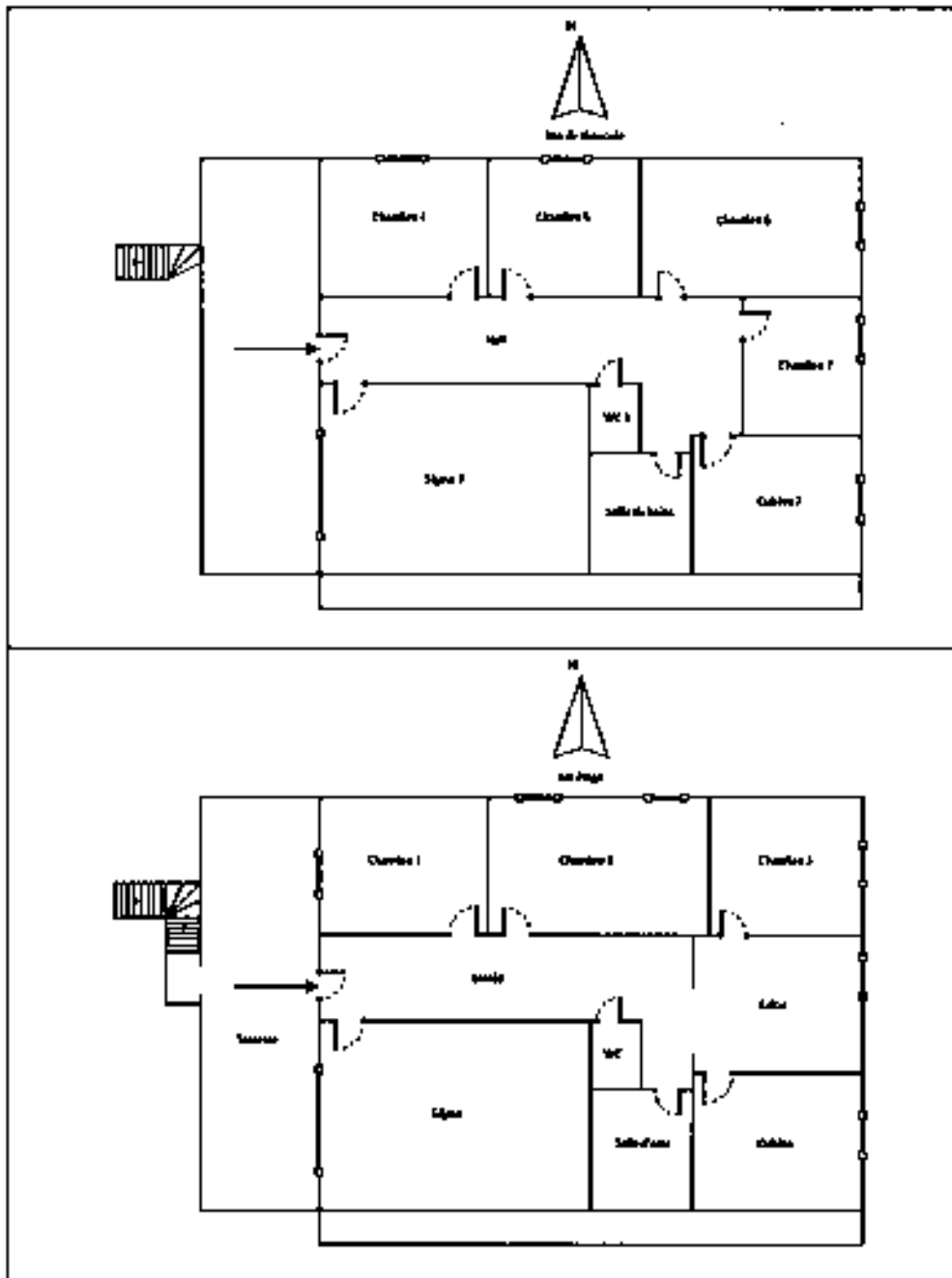
Surface habitable totale : 313,87 m<sup>2</sup> (deux cent treize mètres carrés quatre-vingt-sept)  
Surface au sol totale : 373,87 m<sup>2</sup> (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingt-sept)

Fait à MARSEILLE 11, le 04/12/2014

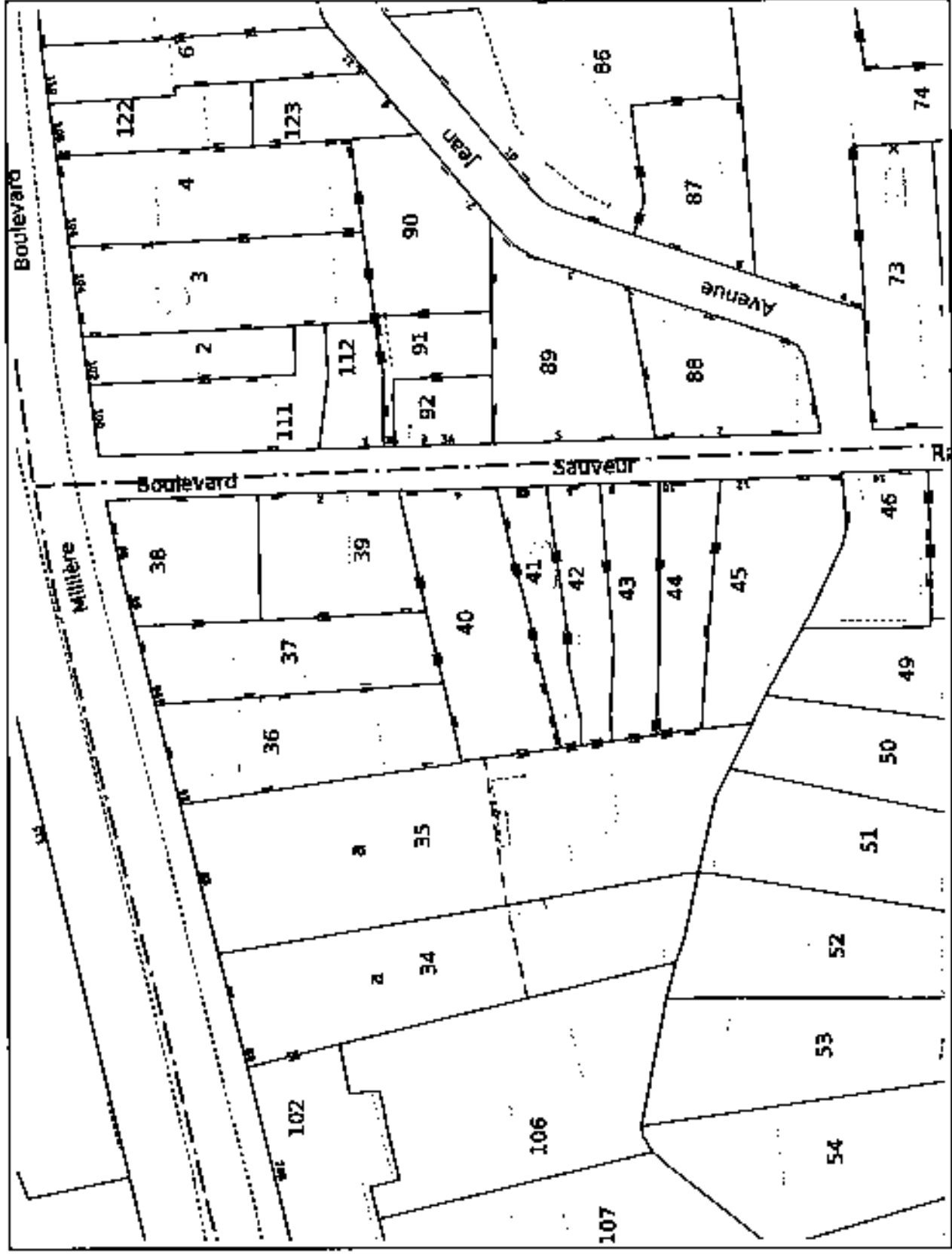
Par : Grégoire Pignatelli



Aucun document n'a été mis au service







Service de la Documentation Nationale de Carthage  
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78183 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
 SIRET 16000001400011

Service de la Documentation Nationale de Carthage  
 Imprimé par les soins de la Direction de l'Urbanisme





Mme COULATI - M. TRUPHEAU - M. CRUZIS

**MAIRIE DE MARSEILLE**  
Service de l'Urbanisme  
40 rue Finestier  
13333 MARSEILLE CEDEX 20

Aix-en-Provence, le 26 mars 2024

**OBJET : VENTE - B SQUARED INVESTMENTS KARA (SI)**

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

A la requête de mon client :

La société **B-SQUARED INVESTMENTS S.À.R.L.**, société de droit luxembourgeoise, au capital de 102.000 €, dont le siège social est 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le n°B261266, agissant par ses soins et dirigées de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société **NACC**, Société par actions simplifiée au capital de 9.032.380,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est à PARIS 75016 – 37 boulevard Suchet, poursuites et diligences de son Président en exercice audit siège, par suite d'un acte de cession de créances et d'un mandat de gestion du 30 avril 2022,

La société **NACC** venant elle-même aux droits de la **CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE (CEPAC)**, SA au capital de 759.825.200,00 euros dont le siège social est à MARSEILLE 13006 – Place Estrugamín Pastre, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404, en vertu d'un acte de cession de créances du 20 décembre 2017.

je poursuis la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des droits immobiliers ci-après désignés :

**Sur la commune de MARSEILLE (13011), 4 Boulevard Surveill Rambelli :**

Un immeuble cadastré section 865 A n°40,

appartenant à

- 1) Monsieur **Abdikeshbar KARA**  
Né le 10 octobre 1979 à **TEKMAN (TURQUIE)**

**CTC AVOCATS**

Siège : 5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE  
Bureau de Marseille : Château Saint-Firmin - 123 rue Républicaine 13016 MARSEILLE  
Tél. +33 (0)4 13 41 51 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55  
contacs@ctcavocats.fr  
www.ctcavocats.fr

2) Madame Sémeha SAHIN  
Née le 24 décembre 1984 à ERZURUM (TURQUIE)

Mariés sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille L.S. le 28 décembre 2000

Tous deux de nationalité française,

Demeurant et domiciliés 4 Boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demande également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

1. - sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R. 32-8 et suivants du Code de la santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

2. - sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous me préciserez, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L. 133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

3. - Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si les lots bénéficient de la conformité.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Yveline CREZE  
Sahle.immobiliere@crezevocats.fr



15 bis CORTILLOTTI - 1<sup>er</sup> TRUPTHEME - 13006 MARSEILLE CEDEX 02

**MAIRIE DE MARSEILLE**  
Service de l'Urbanisme  
40 rue Fanchier  
13233 MARSEILLE CEDEX 20

Marseille, le 21 janvier 2025

NRH : 24090 - B SQUARED INVESTMENTS ACARA (S)

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

Je me permets de vous rappeler mon courrier du 26 mars 2024 dont copie jointe par laquelle je vous demandais notamment de m'indiquer à quelle date le permis de construire avait été régularisé et si l'immeuble bénéficiait de la conformité.

Je n'ai pas eu de réponse à ce jour.

Or, ces informations doivent être fournies aux éventuels acquéreurs lors de l'audience d'adjudication à intervenir.

Le commissaire de justice qui a procédé à la rédaction du procès-verbal de description vient de m'informer que l'immeuble faisant l'objet d'une condamnation administrative, à savoir une obligation de démolition partielle, l'immeuble devant être abaissé de cinquante centimètres de hauteur. Cette information est évidemment essentielle et je vous remercie de bien vouloir répondre à mon courrier du 26 mars écoulé et me confirmer le cas échéant la situation de cet immeuble au regard des règles d'urbanisme.

Vous en remerciant par avance.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Violaine CREZE  
saie@immobiliere@ctcavocats.fr

**CTC AVOCATS**

Siège : 15 bis Cortilotti de la Rose - 1<sup>er</sup> Truption - 13006 MARSEILLE  
Bureau de Marseille : 100 rue Ste. Helene - 13006 Marseille (13006 MARSEILLE)  
Tél : 33 (0)4 13 41 51 53 - Fax : 33 (0)4 13 41 51 53  
[saie@immobiliere@ctcavocats.fr](mailto:saie@immobiliere@ctcavocats.fr)  
[www.ctcavocats.fr](http://www.ctcavocats.fr)

# TBR - TOMBAREL

## URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

MARQUE DÉPOSÉE À L'INSEE ET AU BUREAU NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ



# TBR

TOMBAREL

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 27 mars 2024

Vos références : 24/800 - B SQUARED INVESTMENTS AKARA (S&A)  
Nos références : JP/1174397

COMMUNE : MARSEILLE 13011  
PROPRIETAIRE : B SQUARED INVESTMENTS  
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 4, boulevard Saunier Rambert  
NOM DE L'IMMEUBLE :  
REF.CADASTRALES : SECTION A N° 40  
QUARTIER LA MILLIERE (988)

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

**L. PLU - ZONAGE**

**ZONE URBAINE**

Zone qui permet notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...).

**SECTEUR UPR2b**

Secteur dans lequel les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.

**II. DROIT DE PREEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE**

**Droit de Préemption Urbain Simple (DPLUS)**

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Simple (DPLUS).

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,
- une zone d'aménagement différencié,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPPFC) concernant les ceptions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

**III. PLU - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**Alignement - voirie :**

Néant en l'état graphique du PLU.

**Infrastructures :**

Méant en l'état graphique du PLU.

**IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES****Constructibilité :****Mixité sociale (programme de logements dans une zone UP) :**

Tout programme de 30 logements ou plus dont le tiers\* d'assistés est intégralement couvert par une Zone de Bonne Desserte « activité + habitat » comprend au moins 30 % de logements locaux sociaux.

Dans les autres cas, tout programme de 60 logements ou plus comprend au moins 30 % de logement locaux sociaux.

Ces obligations ne sont toutefois pas exigées dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) dans lesquels le financement de logements locaux sociaux neufs par l'Etat n'est pas, seul dérogation, autorisé.

Les logements locaux sociaux dont il est fait référence dans le présent article sont ceux définis dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

**Emprise au sol des constructions (doit être compatible avec les OAP)**

En l'absence de polygone constructible au règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLU de la loterie des constructions est inférieure ou égale à :

- en UP2b, 20 % de la surface du terrain

Toutefois, les emprises et profondeurs des constructions peuvent différer en fonction de situations particulières (cf Règlement).

**Hauteur des constructions (doit être compatible avec les OAP)**

Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade des constructions projetées est inférieure ou égale à :

- pour la sous-destination « Equipements sportifs », 13 mètres ;

- pour les autres sous-destinations de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », 10 mètres ;

- pour les autres destinations, 7 mètres.

La hauteur totale des constructions projetées est inférieure ou égale à la hauteur de façade constatée augmentée de 3 mètres.

Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne gênent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques ou encore des locaux techniques.

Toutefois, ces dispositions peuvent différer en fonction de situations particulières (cf Règlement).

**Recul réglementaire**

Toute nouvelle occupation du sol devra respecter les éventuelles zones de recul à compter du boulevard Sauveur Ramboll et des limites séparatives.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

**- Thématique :**

OAP - "Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines" - éventuellement soumis à ses dispositions.

Immeuble situé dans la zone d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines" et éventuellement soumis à ses dispositions.

Dans un rapport de compatibilité, l'OAP-OAFU s'impose à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration, excepté dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible défini par le règlement graphique.

**- Sectorielle :**

OAP – sectorielle "La Valentine - La Benesse" - à proximité - non soumis à ses dispositions.

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attentes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'intégrer dans le cadre local, notamment dans les zones d'extension de villes (Article L151-6 du code de l'Urbanisme).

**Risques :**

**Voie inondable**

Immeuble riverain d'une ou de voie(s) inondable(s) liée(s) au risque inondation (représenté sur les documents graphiques du PLU).

Les autorisations d'occupation du sol concernant les terrains riverains des voies inondables figurées sur le règlement graphique du PLU peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rehaussement des sols piétons et véhicules.

**Tranquillité :**

**Classement sonore des infrastructures (CS) - Catégories 1 et 3**

Immeuble situé dans une zone soumise au classement sonore des infrastructures de transport ferroviaires (catégorie 1, d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de la voie) et (catégorie 3, d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie) en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, au regard des documents annexes du PLU.

Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolation acoustique de façade afin de prévenir toute nouvelle nuisance liée au bruit.

## V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

### PPR inondation :

**Servitude PPI - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) Mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait/gonflement des argiles :**

Inmeuble situé dans une zone B2.

Cette zone correspond aux secteurs exposés à un aléa faible et pour toute construction, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité proposées en zone B2, prescrites dans le cadre de projets de construction de bâtiments (secteurs que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions, la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle. Dans le cadre de constructions de maisons individuelles et de leurs extensions, à défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles fortifiées définies dans ce PPR. Des règles et des recommandations sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

**Servitude PMS : Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) Arsenic :**

Inmeuble situé dans une zone d'autorisation sous condition (b) est concernée par un niveau d'aléa faible (FA) pour les effets toxiques. Le principe applicable à cette zone est l'autorisation limitée et sous conditions de construire et d'aménager. Les projets sur les biens existants à la date d'approbation du PPRT sont autorisés sous conditions. Des prescriptions sont applicables pour les biens existants. Des travaux de réduction de la vulnérabilité seront réalisés dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PPRT, en application des articles L. 515-12 à L. 515-26 du code de l'environnement.

### Porter à Connaissance (PAC) :

**PAC - Retrait/Gonflement des Argiles (RGA) - forte**

Inmeuble situé dans la zone d'exposition forte au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait/Gonflement des Argiles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'inmeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'habitation et suivants. Cette cartographie précise les modalités de délimitation des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2018-095 du 22 mai 2019).

### Autres plans de prévention :

**Plan Particulier d'Intervention (PPI) - Arsenic**

Inmeuble situé dans le périmètre d'application du Plan Particulier d'Intervention (PPI) des Equipements Arsenic, établi sous l'autorité du préfet, définissant l'organisation des secours extérieurs dans l'hypothèse où un plan ORSEC PPI est déclenché.

**Inondations de cave**

Inmeuble situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

**VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)**

Néant en l'état graphique du PLU.

**VII. INFORMATIONS ANNEXES****Habitat / Politique de la ville :****Quartier Prioritaire (QP) de la Politique de la Ville - 300 à 500 m**

Immeuble entièrement situé dans le périmètre de 300 à 500 mètres d'un Quartier Prioritaire (QP) de la Politique de la Ville relatif à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 28 Décembre 2023, (dont les modalités de détermination sont détaillées dans le décret n° 2023-1314 du 29 Décembre 2023).

Les quartiers prioritaires désignent des territoires étant les objets prioritaires de la politique de la ville. Ils sont définis en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. Des mécanismes d'incitations s'appliquent à l'intérieur et autour de ces périmètres.

**Environnement :****Obligation Légale de Débroussailllement (OLD)**

Immeuble situé dans un périmètre d'Obligation Légale de Débroussailllement (OLD) constituant un espace exposé au risque de feu de forêt, au regard de la carte établie par la DDTM. Les règles générales de débroussaillage/débroussailllement peuvent être précisées par la réglementation locale.

**- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -**

**Etat :**

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2010. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle relatif de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2008-474 du 25 Avril 2008).

**Terrains :**

Par Arrêté Préfectoral du 18 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est déclaré en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de constat d'un immeuble bâti en état parasite doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2008-1853 du 21 Décembre 2008).

**Ménages :**

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral relatif dans le département.

**Autres :**

La réglementation prescrite aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'arrêter un contrat de recherche d'arrivants à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

**Potentiel relatif à l'écoulement des eaux relatif à l'échelle de la commune :**

Potentiel de catégorie 1 - Niveau faible en urbanisation au sein des formations géologiques, sur lesquelles une grande majorité de bâtiments présente des concentrations de radon faibles (1er,2e,3e,4e,5e,6e,7e,8e,9e,10e,11e arrondissement).

Potentiel de catégorie 2 - Niveau faible en urbanisation au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert de radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments (11e,12e,13e,14e,15e arrondissement).

**Taxes :**

Taxe Foncière : Date de détermination du 11/12/2009 et date d'effet du 01/01/2010.

Taxe d'Aménagement (TA) : 0,35 % (Part communale 0 % et Part Départementale 1,00 %)

Redevance archéologique : 0,40 %

**Donnée Départementale des Risques Naturels (DDRN) :**

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : feu de forêt, Inondation, Incendies – Par submersions marines, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulements, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel, séisme, transport de marchandises dangereuses.

**Plans de Prévention :**

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements) - approuvé le 29 Octobre 2002, relatif partiellement aux argiles, micaceous - approuvé le 27 Juin 2012.

PPRn relatif aux incendies de Forêt approuvé le 22 Juin 2015.

PPRn Inondation (par débordement) - prescrite le 30 Janvier 2015, par débordement de l'Inuvouane - approuvé le 24 Février 2017, par débordement du réseau des Aygalades - approuvé le 21 Juin 2017.

PPRn prescrite le 22 Juin 2008 (En GEREKAGRI).

PPRn approuvé le 4 Novembre 2013 (En ARKEMA).

**Exposition au risque sismologique des sols anciens :**

La commune est exposée à ce phénomène, malgré les dispositions du décret n° 2013-485 du 22 mai 2013.

**Territoire à Risque Inondation d'Inondation :**

TR "Marseille - Aubagne", par débordement des cours d'eau des Aygalades, du Jarret et de l'Inuvouane.

enfin le 1<sup>er</sup> août 2014.

**Lieux :**

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et à l'aménagement du Littoral.

**Situé :**

La commune est située en zone de sensibilité n°2 (sensibilité faible) où les constructeurs doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

**Statut :**

La commune a signé une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habiter Mieux" 2015-2020 pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'état dégradé. Mise en place d'un permis de végétaliser.

**Assainissement :**

Le contrôle de raccordement à l'assainissement collectif n'est pas devenu obligatoire.

**SAFER :**

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Corse Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont posées en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (Article L.141-1-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

**Document(s) d'urbanisme :**

Commune située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Marseille-Provence Métropole approuvé par AP du 29 juin 2012.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Métropole Aix Marseille Provence - MARSEILLE PROVENCE (MP) - commune de MARSEILLE (13) :

- Approuvé le 10 décembre 2019
- Mis à jour le 6 janvier 2021
- Modification n°1 approuvée le 10 novembre 2021
- Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022
- Partiellement annulé le 9 juin 2022 (Pute au compte de la décision juridictionnelle d'annulation partielle le 20 octobre 2022)
- Déclaration de projet important mise en compétence en date le 13 octobre 2022, 16 mars 2023 et le 29 juin 2023

TBR - TOMBAREL



Numéro référence : JP1174367

**NB :** Cette note est établie sous la responsabilité du déposant. Elle concerne son rôle et ne saurait l'exonérer, mais n'a pas pour objet de dépeindre la compétence ou la responsabilité. Elle ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de l'intercommunalité.

Département  
BOUCHES DU RHÔNE (13)

Commune  
MUSSELIE TIT AMBROISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan ci-joint a été établi à l'issue de la procédure de mise à jour des données cadastrales et des données de l'Etat par l'Administration Cadastre.

Le plan peut être consulté sur le site Internet de l'Administration Cadastre.

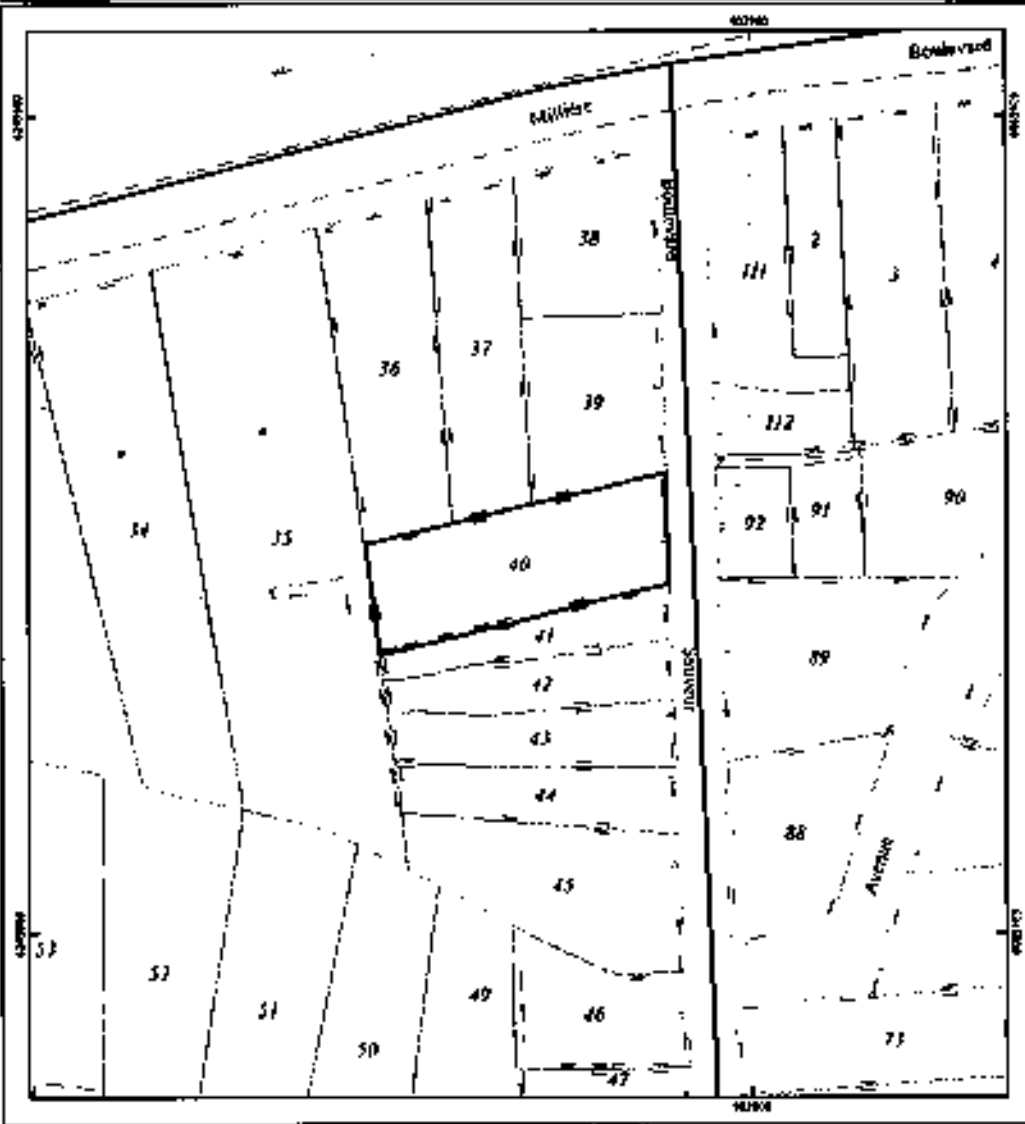
Section : A  
Folio : 943  
Quartier : AMBROISE

Commune : MUSSELIE TIT AMBROISE

Code INSEE : 13074

Code NUTS : NUTS 3  
(Niveau Inter-régional)

Coordonnées au projection : RGF93 LRD  
EPSG:31466 de l'Actes et des  
Coordonnées



Ce plan a été établi à l'issue de la procédure de mise à jour des données cadastrales et des données de l'Etat par l'Administration Cadastre.

**BR**  
TOMBAREL  
1977

VUE AÉRIENNE DU BIEN



Immeuble à l'étude

descriptions : Plots de résidences à usage collectif.  
Les sites comprennent des parcelles situées sur des terrains plats, et des sites sont réservés à usage d'habitat individuel, ainsi que des parcelles de résidences collectives.  
Les constructions prévues sont des immeubles à l'étude. Consultez nos réalisations et les plans d'urbanisme à l'adresse indiquée.

Espace 1 100 (cours de l'air de la ville de Paris) 1 2000 (Paris de l'habitat) 1 27 1000 1977



Ainsi fait et dressé par Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, y demeurant, Château Saint Henri – 123 rue Rabelais, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, ledit cahier des conditions de vente et ses annexes, le tout comportant 115 pages.

A MARSEILLE,  
Le 28 janvier 2025

**CTC AVOCATS**  
5 Boulevard du Roi René  
13100 AIX EN PROVENCE

Violaine CREZE