



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 (13001),

Dans un immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries, cadastré section 801 B n°146, le lot n°13 consistant en un appartement situé au troisième étage composé d'un hall d'entrée, un dégagement qui dessert la cuisine/séjour, une chambre avec mezzanine, une salle d'eau, un WC et une deuxième chambre avec mezzanine ainsi qu'une salle d'eau en renforcement, pour une superficie totale loi Carrez de 80,21 m² avec les 236/1115èmes des parties communes générales et les 260/1000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 11 décembre 1998 volume 98 P n°7723 et rectificatif publié le 22 mars 1999 volume 99 P n°1899

Modificatif publié le 18 novembre 2015 volume 2015 P n°6767

saisis aux requêtes poursuites et diligences de :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE

Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est 25 Chemin des 3 Cyprès CP 33 à AIX

EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

SUR:

Madame Françoise, Kim, Michelle BONINO

Née le 15 août 1968 à Marseille

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité,

De nationalité française,

Vendeuse,

Demeurant étage 3, 41 rue des Petites Maries 13001 Marseille

DEBITRICE

suivant :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 8 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille 3 le 21 août 2025 volume 2025 S n°00177.

En vertu de :

La copie exécutoire de l'acte reçu le 8 juin 2011 par Maître Frédéric BRINCOURT, Notaire associé à MARSEILLE contenant vente et prêt d'un montant de 98 644,00 euros remboursable en 300,00 mois au taux de 4,10% l'an ;

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées :

- Capital	7 193,99 euros
- Intérêts normaux	8 590,21 euros
- Intérêts de retard	1 371,20 euros
Total exigible échu	<u>17 155,40 euros</u>
Capital restant dû au 17/04/25	80 028,77 euros
Intérêts normaux courus	145,83 euros
Indemnité de recouvrement 7%	6 717,12 euros
Intérêts de retard au taux de 4,10% du 18/04/25 jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE
Frais de justice	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRES.....104 047,12 Euros

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, 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 à la débitrice par exploit de la SELAS AIX JUR'ISTRES, Commissaire de Justice à MARSEILLE, en date du 16 octobre 2025 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 9 décembre 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 SELAS AIX JUR'ISTRES, Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 25 septembre 2025 ainsi que dans le certificat de superficie de la partie privative établi par la société AUDITIM le même jour.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame Françoise BONINO par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en vertu d'un acte de propriété publié le 31 août 2009 volume 2009 P n°4611 et d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision publié le 27 juin 2011 volume 2011 P n°5074.

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 :

Les biens dont s'agit sont occupés par la partie saisie. Selon les termes du procès-verbal de description, les charges de copropriété s'élèveraient à 200,00 euros par mois et la taxe foncière serait d'un montant annuel de 600,00 euros.

CLAUSES SPECIALES

I° - 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 oblateurs 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^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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 – État 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 dépens 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 acquitté 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 pourront 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 huitaine 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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^o 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^{er} 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 mois 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^{er} 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

37 000,00 € (TRENTE SEPT 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 9 DECEMBRE 2025 A 9 HEURES 30 -

Liste des annexes :

- 1. procès-verbal descriptif des biens établi par la SELAS AIX JUR'ISTRES le 25 septembre 2025 ;**
- 2. certificat de mesurage établi par la société AUDITIM le 25 septembre 2025 ;**
- 3. copie du plan cadastral ;**
- 4. copie du relevé de propriété ;**
- 5. Lettre de la Mairie de Marseille du 19 juin 2025 ;**
- 6. Réponse de la Mairie de Marseille du 2 juillet 2025 ;**
- 7. Note d'urbanisme de la SAS TOMBAREL du 25 juin 2025 ;**
- 8. Lettre du cabinet CTC AVOCATS au syndic de copropriété du 15 octobre 2025.**



SELAS 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 CINQ ET LE VINGT CINQ SEPTEMBRE

À DIX HEURES ET TRENTE MINUTES

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Département Recouvrement et Contentieux - Contentieux Spécialisé 25 Chemin des 3 Cyprès CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat poursuivant Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au Barreau de MARSEILLE, Château de Saint Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE, email : saisie.immobiliere@ctcavocats.fr – téléphone : 04.13.41.53.53

Laquelle nous a requis afin de procéder à un constat de descriptif immobilier relatif à un logement appartenant à Madame BONINO Françoise, ayant pour adresse 41 rue des Petites Maries Marseille 13001.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la SELAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaire 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 Monteaux » - 2, rue des Baumes, soussigné,

Agissant en vertu :

- 1) De la copie exécutoire de l'acte reçu le 08/06/2011 par Maître Frédéric BRINCOURT, Notaire associé à MARSEILLE contenant vente et prêt d'un montant de 98 644,00 euros remboursable en 300,00 mois au taux de 4,10% l'an ;
- 2) Des dispositions du livre III du Code des procédures civiles d'exécution.

CERTIFICATIONS ET ATTESTONS

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un appartement situé :

Sur la commune de MARSEILLE (13001).

Dans un immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries, cadastré section 801 B n°146, le lot n°13 consistant en un appartement situé au troisième étage avec les 236/1000èmes des parties communes générales.

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 11 décembre 1998 volume 98 P n°7723 et rectificatif publié le 22 mars 1999 volume 99 P n°1899
Modificatif publié le 18 novembre 2015 volume 2015 P n°6767

Bien immobilier appartenant à :

Madame Françoise, Kim, Michelle BONINO

Née le 15 août 1968 à Marseille

Célibataire, vendeuse, de nationalité française,

Demeurant étage 3, 41 rue des Petites Maries 13001 Marseille

Les droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame Françoise BONINO par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en vertu d'un acte de propriété publié le 31 août 2009 volume 2009 P n°4611 et d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision publié le 27 juin 2011 volume 2011 P n°5074.

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé 41 rue des Petites Maries
 13001 MARSEILLE.**



Généralités et informations générales :

Le 1er arrondissement de Marseille est synonyme de convivialité et de détente. De nombreux habitants et investisseurs trouvent leur bonheur dans cet arrondissement. Voici ses avantages.

Un arrondissement de choix pour les étudiants

Le 1er arrondissement de Marseille évolue constamment et offre de belles perspectives pour un investissement immobilier. S'étendant sur une superficie de 183 hectares, il abrite aujourd'hui plus de 39 349 habitants selon l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques). Ce secteur se situe dans le centre-ville de Marseille et héberge de nombreux sites touristiques comme la Canebière, l'Opéra, le musée de la Marine et le musée d'Histoire.

L'arrondissement accueille de nombreux établissements scolaires et universitaires. C'est l'une des zones préférées des étudiants de par sa vie culturelle et sa vie nocturne très animée. Dans cet arrondissement, il existe 23 établissements scolaires, dont l'école Perrin-Saint-Yvère, l'école maternelle Consolat-Abailles, le collège Longchamp, le lycée Saint-Charles, l'établissement privé catholique du Sacré-Cœur, l'école de Commerce, etc.

Un arrondissement qui dispose de toutes les commodités

Ce quartier administratif dispose d'une magnifique vue sur le Vieux-Port. Il dispose de toutes les commodités à proximité, à savoir :



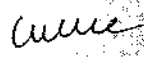
- le Musée de la mode,
- la bibliothèque de l'Alcazar,
- l'Opéra municipal de Marseille,
- la faculté de Droit,
- le Palais des Arts,
- l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres,
- etc.

Ce secteur profite également d'une position stratégique du fait qu'il soit traversé d'ouest en est par la Canebière. Cette dernière abrite le palais de la Bourse, l'hôtel du Louvre et l'église réformée. Le 1er arrondissement marseillais est très dynamique, c'est un endroit typiquement marseillais où il fait bon vivre.

Côté transport, la localité est très bien desservie par le bus, le métro et le tramway. La ligne de bus 97 permet, par exemple, de rejoindre la place de la Joliette, l'un des quartiers très vivants et urbains de Marseille. Si vous souhaitez vous rendre à Paris, vous pourrez suivre l'autoroute A6 jusqu'à Lyon, puis prendre l'autoroute A7. L'arrondissement est en pleine extension, avec de nombreux programmes en cours. Il se trouve également à proximité des commerces et des hôpitaux. Investir dans ce secteur s'avère être un **investissement immobilier très intéressant.**

Etant à ladite adresse, accompagné de Monsieur GONNELLA Jonatham du Cabinet Auditim, requis par notre office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique).

De Monsieur CUENA Eddy en qualité de serrurier et de Madame MELIANGE Laurence et Monsieur XAXA Jean Claude en qualités de témoins.

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
XAXA	JEAN CLAUDE	TEMOIN	
MELIANGE	LAURENCE	TEMOIN	
CUENA	EDDY	SERRURIER	

Après avoir taper à plusieurs reprises à la porte d'accès au logement, et avoir appelé à plusieurs reprises Madame BONINO, en l'absence de réponse. Nous avons demandé à Monsieur CUENA de procéder à l'ouverture de la porte du logement.

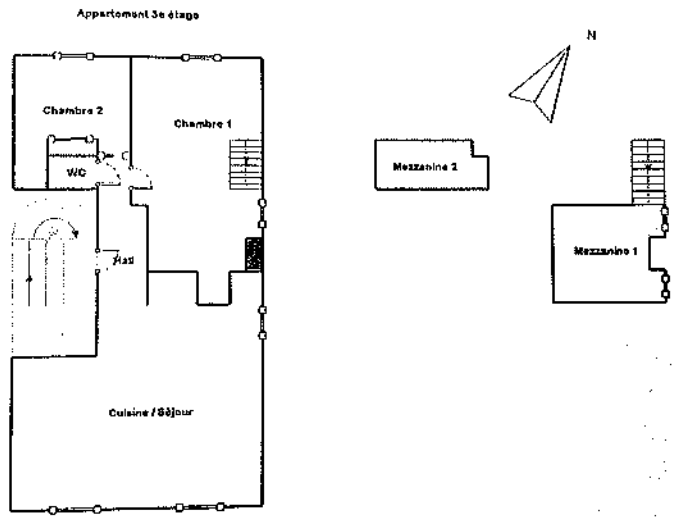
Sur place nous rencontrons Madame BONINO Françoise accompagnée de Monsieur TRIDI Tayeb ainsi déclarés, à qui nous déclinons nos nom prénom qualité et objet de notre mission.

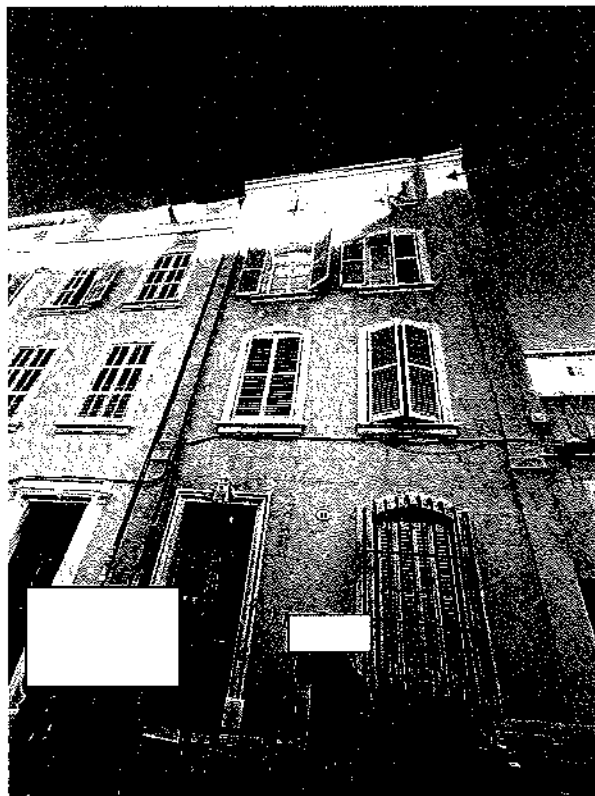
Madame BODINO, nous déclare qu'elle occupe, avec Monsieur TRIDI le logement objet du présent procès-verbal.

Elle nous informe que le logement est chauffé avec des radiateurs électriques mobiles, que l'eau chaude est produite par un ballon d'eau chaude, que les charges de copropriétés sont de l'ordre de 200 euros par mois, et que la taxe foncière attachée à ce logement est de 600 euros.

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

Logement situé au troisième étage du numéro 41 rue des Petites Maries 13001 MARSEILLE , composé d'un hall d'entrée dégagement qui dessert une cuisine séjour, une chambre avec mezzanine et salle d'eau, un wc , et une chambre avec mezzanine.





Porte d'accès au logement en mauvais état : La partie basse de cette porte à fait l'objet d'une ouverture. Cette ouverture est obstruée par une plaque de contreplaqué en bois au niveau de la face interne et externe.

Cuisine / séjour :

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche, peinture usagée.

Présence de poutres rondes en bois au niveau du plafond.

Cette pièce prend sa lumière grâce à deux fenêtres doubles ventaux, menuiseries bois peintes de couleur blanche avec double vitrages.

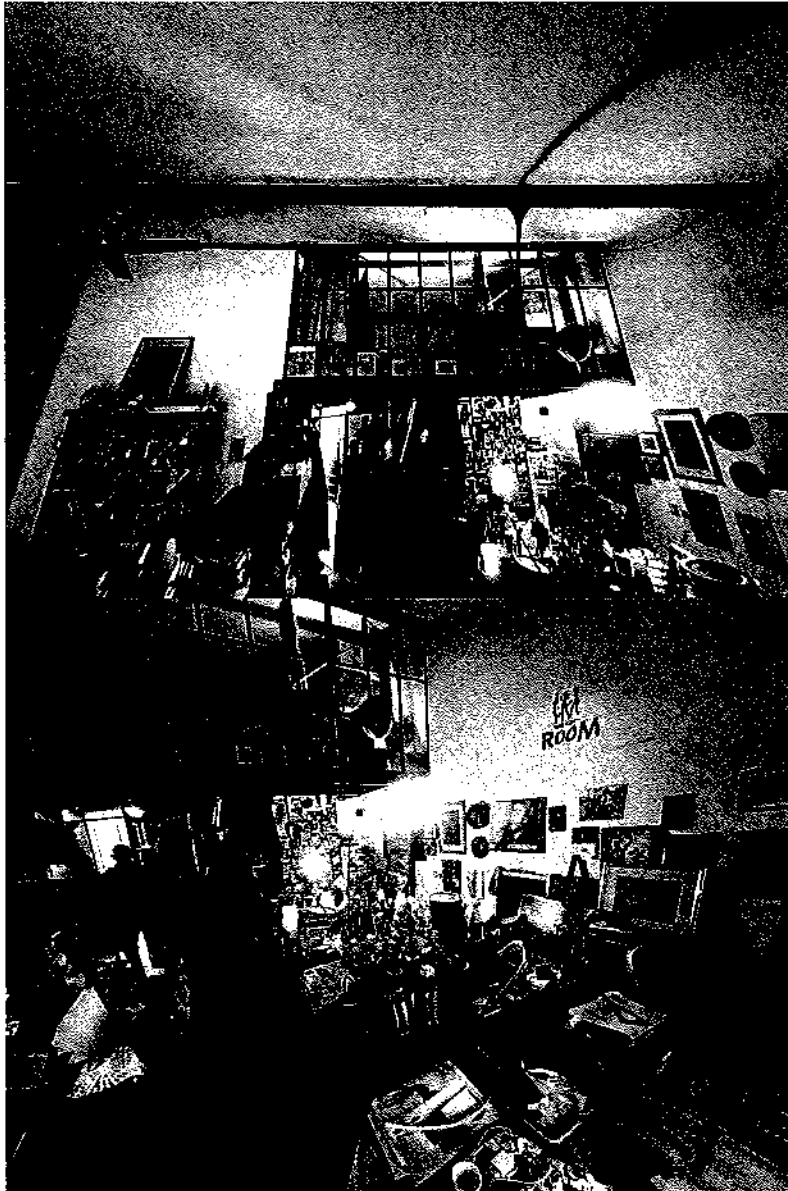
Au niveau de la zone cuisine nous pouvons noter la présence d'un îlot central avec évier et robinetterie, et d'une fenêtre type meurtrière horizontale, menuiserie acier.





SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025





SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025





SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



Hall d'entrée, dégagement.

Le sol est garni d'un plancher bois.

Plafond lame de bois avec armature acier.

Murs de couleur aubergine.



Chambre 1 :

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche, peinture très usagée.

Nous pouvons constater la présence d'une mezzanine métallique.

Plafond garni de poutres en bois.





Salle d'eau.

Le sol est garni d'un plancher bois.

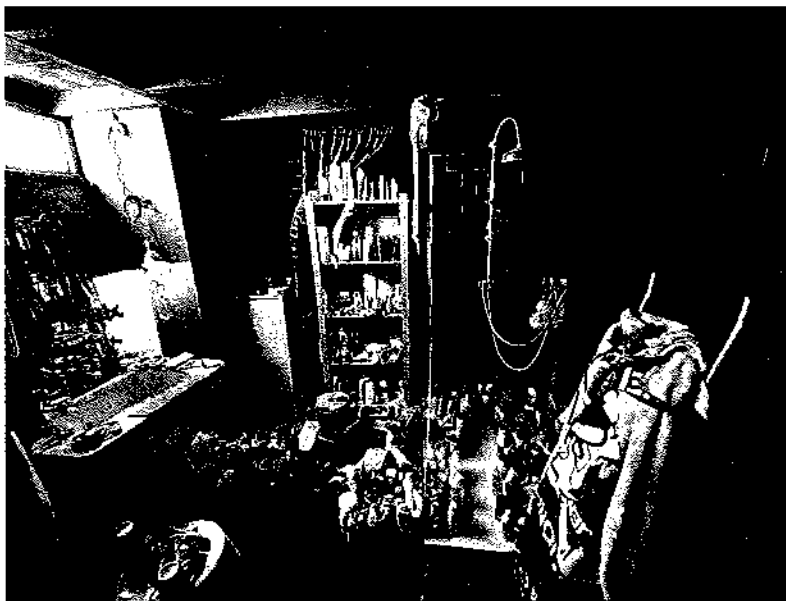
Les murs sont garnis d'un placage mural sur toute la hauteur de couleur noir

Nous pouvons constater la présence d'une douche à l'italienne avec receveur de couleur blanc avec pare-douche vitrée., d'un lavabo sur empiètement céramique.

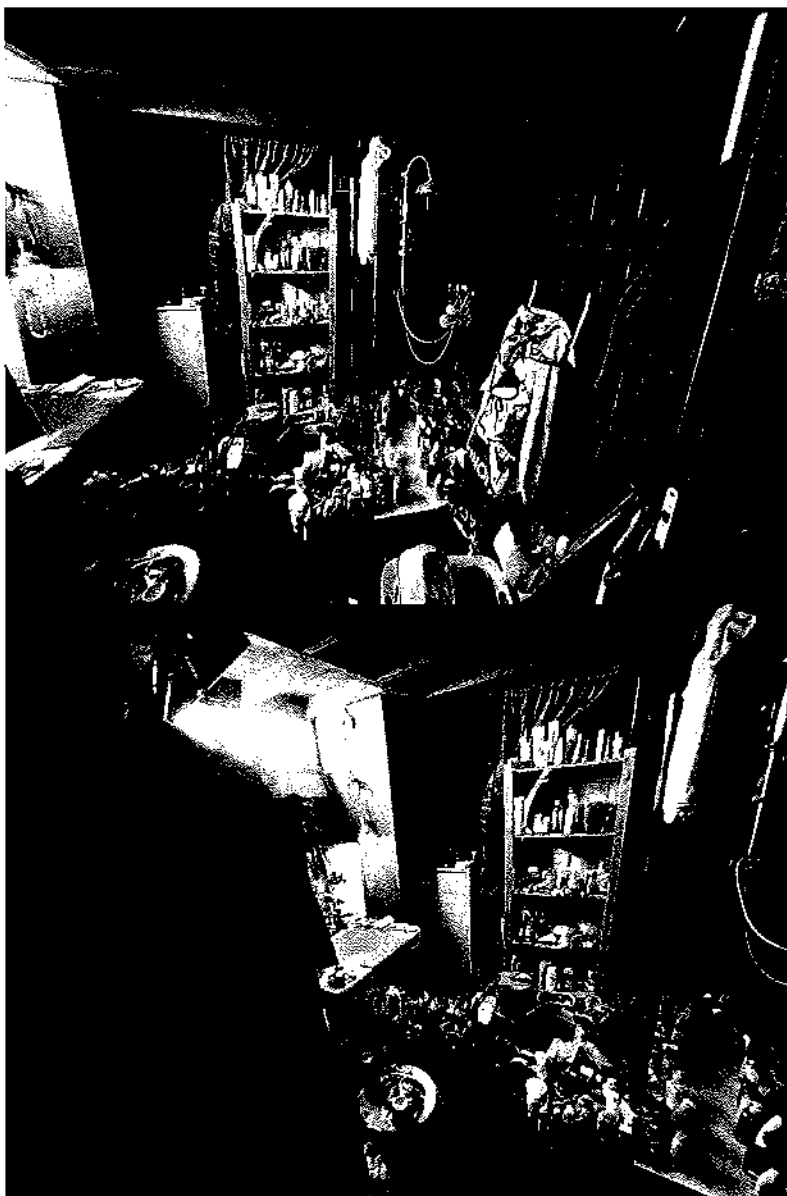
Une fenêtre éclaire la pièce avec menuiserie bois, double ventail et double vitrage donnant sur l'extérieur.

Les Murs sont de couleur aubergine.

Plafond lame de bois avec armature acier.



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



Escalier :

Escalier métallique avec marches en bois permettant d'accéder à une zone mezzanine.

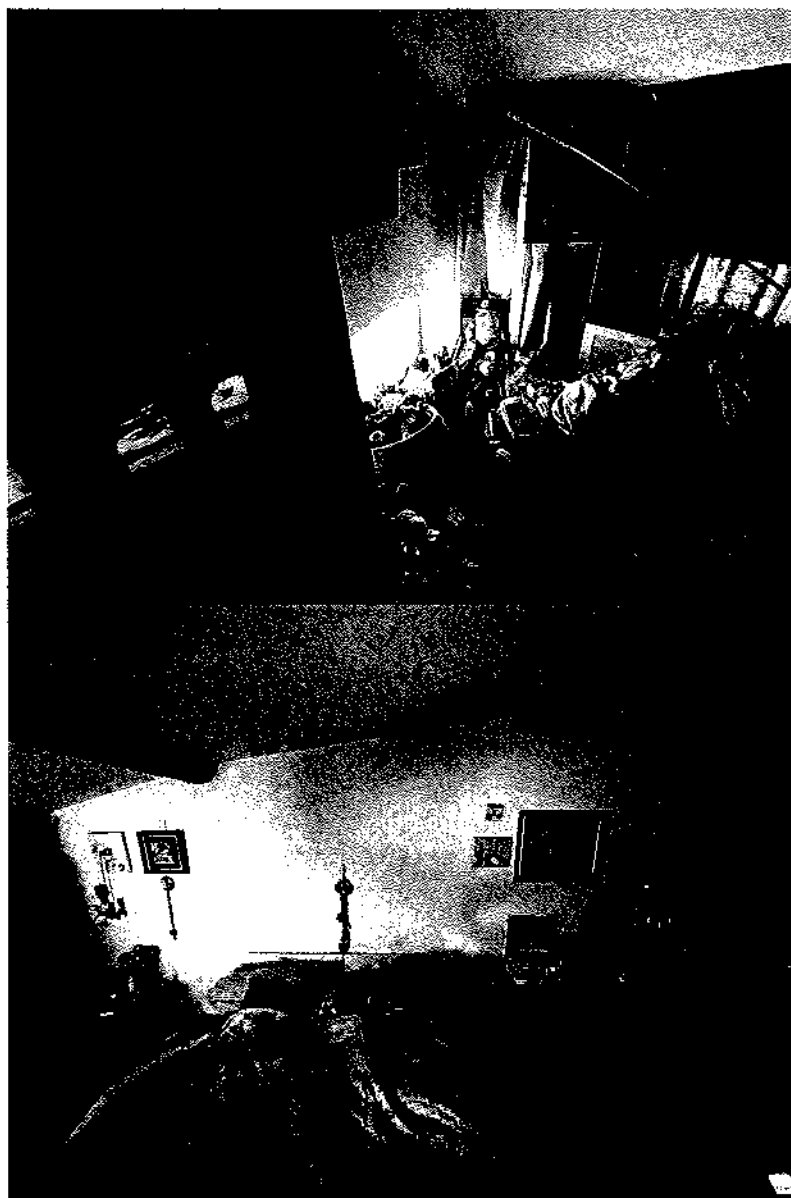
Mezzanine 1 : Armature métallique avec plancher bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche, peinture très défraîchie.

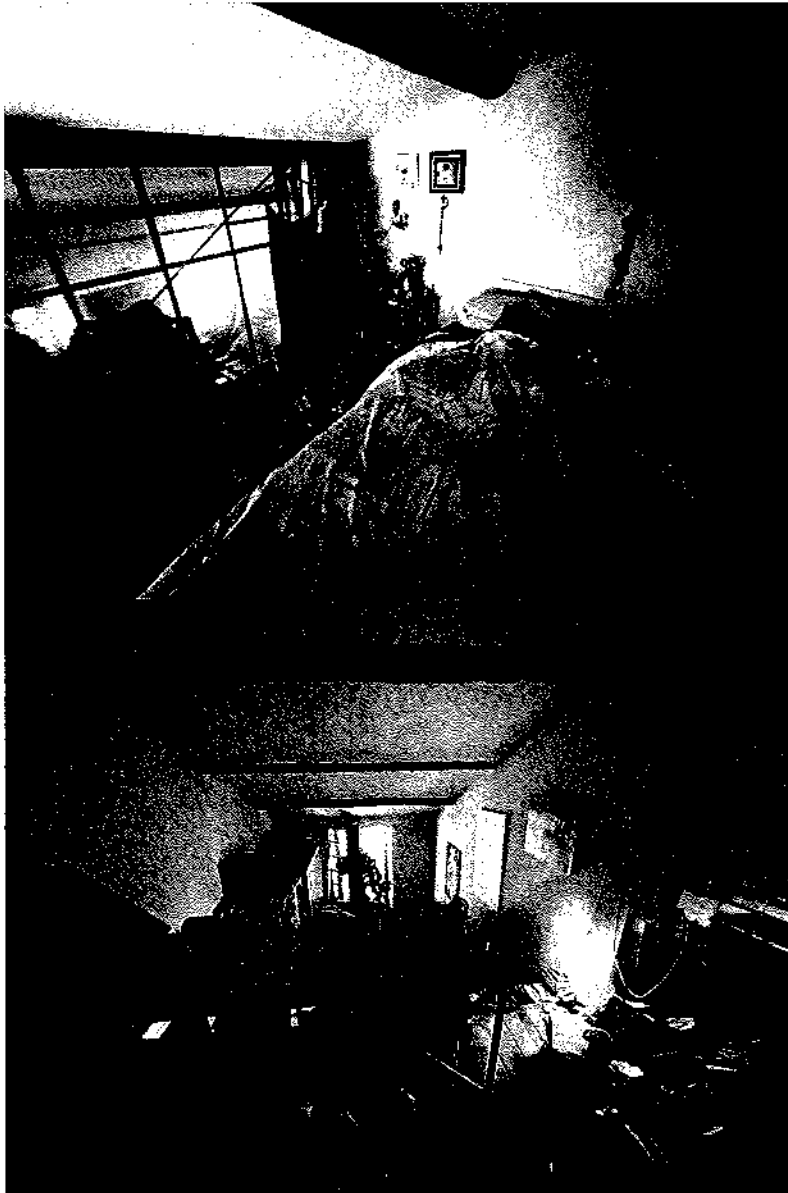
Nous pouvons noter la présence d'une verrière avec quelques ouvertures, donnant sur la pièce à vitre, un châssis fixe donnant sur l'extérieur.



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025





Zone WC :

Le sol est garni d'un plancher bois.

Présence d'un WC suspendu.

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

L'accès se réalise par une porte type isoplan avec système de verrouillage présent.

Murs plafond badigeon blanc.



À droite des WC, se trouve une chambre 2 :

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les menuiseries sont de couleur blanche.

Présence sous la mezzanine d'un placard mural avec porte miroir à galandage posée en applique,

Présence d'une douche à l'italienne avec receveur garni de mosaïque et placage de couleur noire sur les murs, plafond composé de lame de bois avec armature métallique.

La zone douche est équipée sur le côté gauche dans le sens de l'accès d'un lave mains.

Chambre équipée d'une fenêtre double vantaux avec menuiserie en bois et double vitrage.

Le sol est garni d'un plancher bois peint en blanc.

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

On accède à la mezzanine 2 avec une échelle métallique et une rambarde métallique.

Les murs sont de couleur aubergine pour une partie et blanc pour une autre partie.



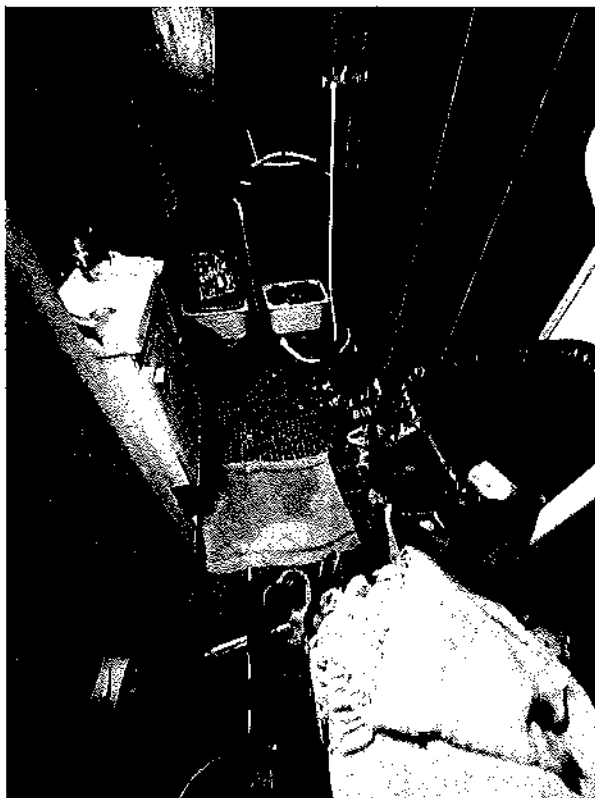
SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES - Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025

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

SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : JG-25/099
Date du repérage : 25/09/2025
Heure d'arrivée : 10 h 15
Durée du repérage : 02 h 35


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

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, 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 9 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 41, rue Petite Marie Commune : 13001 MARSEILLE 01 Section cadastrale 801 0, Parcelle(s) n° 146 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 3e étage, Lot numéro 13	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : Mme BONINO Adresse : 41, rue Petite Marie 13001 MARSEILLE 01
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP FERRANDINO Eric Adresse : 350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : GONNELLA Jonathan Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : MAVIT Numéro de police et date de validité : 2010519 - 31 décembre 2023	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carraz totale : 80,21 m ² (quatre-vingts mètres carrés vingt et un) Surface au sol totale : 86,61 m ² (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)	

SELAS AIX-JURISTRES – Commissaires de Justice Associés
 Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025

Certificat de superficie n° JG-25/099  **Lol Carrez**

Résultat du repérage

Date du repérage : **25/09/2025**
 Documents remis par le concepteur d'urbanisme à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Néant**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maître Eric FERRANDINO**

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

Parties de l'ouvrage à bâtir visitées	Superficie privative au sens Lol Carrez	Surface au sol	Commentaires
1.01	4,22	4,08	
1.02	0,22	0,21	
1.03	85,43	81,51	
1.04	11,08	11,04	
1.05	10,22	10,18	
1.06	2,17	2,16	
Total	113,32	109,18	

Superficie privative en m² dans les volets :

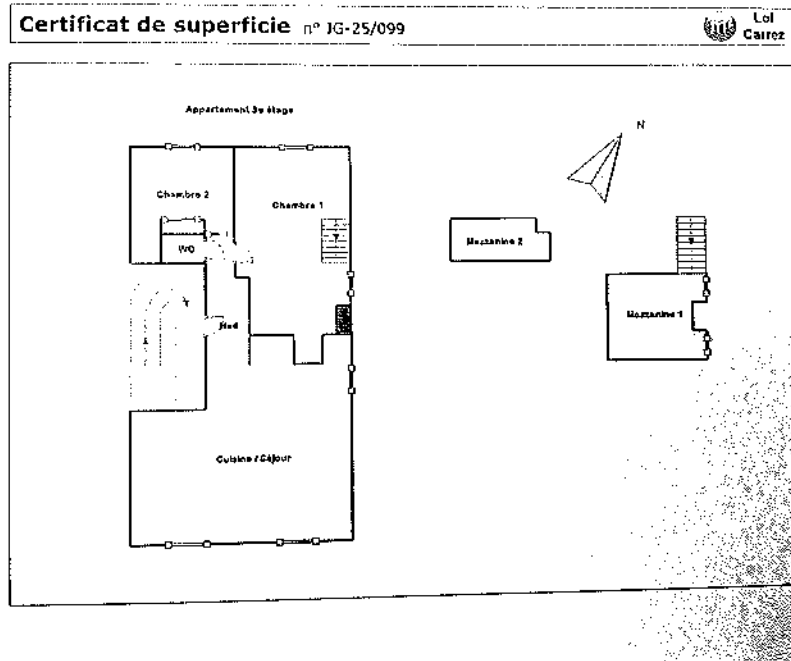
Surface lol Carrez totale : 80,21 m² (quatre-vingts mètres carrés vingt et un)
Surface au sol totale : 86,61 m² (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)

Fait à MARSEILLE 01, le 25/09/2025

Par : GONNELLA Jonathan



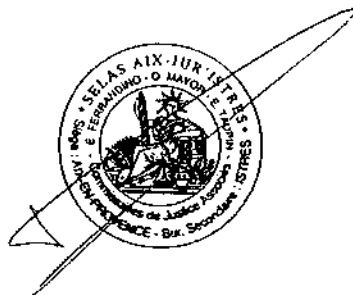
Aucun document n'a été mis en annexe



SELAS AIX-JUR'ISTRES - Commissaires de Justice Associés
Constat n° 140736 en date du 25 SEPTEMBRE 2025

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, 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





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : JG-25/099
 Date du repérage : 25/09/2025
 Heure d'arrivée : 10 h 15
 Durée du repérage : 02 h 35

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 41, rue Petite Marie Commune : 13001 MARSEILLE 01 Section cadastrale 801 B, Parcelle(s) n° 146 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 3e étage, Lot numéro 13	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. Mme BONINO Adresse : 41, rue Petite Marie 13001 MARSEILLE 01
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP FERRANDINO Eric Adresse : 350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : GONNELLA Jonathan Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MAVIT Numéro de police et date de validité : 2010519 - 31 décembre 2023	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 80,21 m² (quatre-vingts mètres carrés vingt et un)
 Surface au sol totale : 86,61 m² (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)

Certificat de superficie n° JG-25/099**Résultat du repérage**

Date du repérage : **25/09/2025**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Liste des pièces non visitées :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Eric FERRANDINO
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Hall	4,03	4,03	
WC	0,77	0,77	
Chambre 1 avec coin salle d'eau	16,89	18,69	
Mezzanine 1	11,01	13,56	
Chambre 2 avec coin douche	11,59	11,59	
Mezzanine 2	2,73	4,78	
Cuisine / Séjour	33,19	33,19	

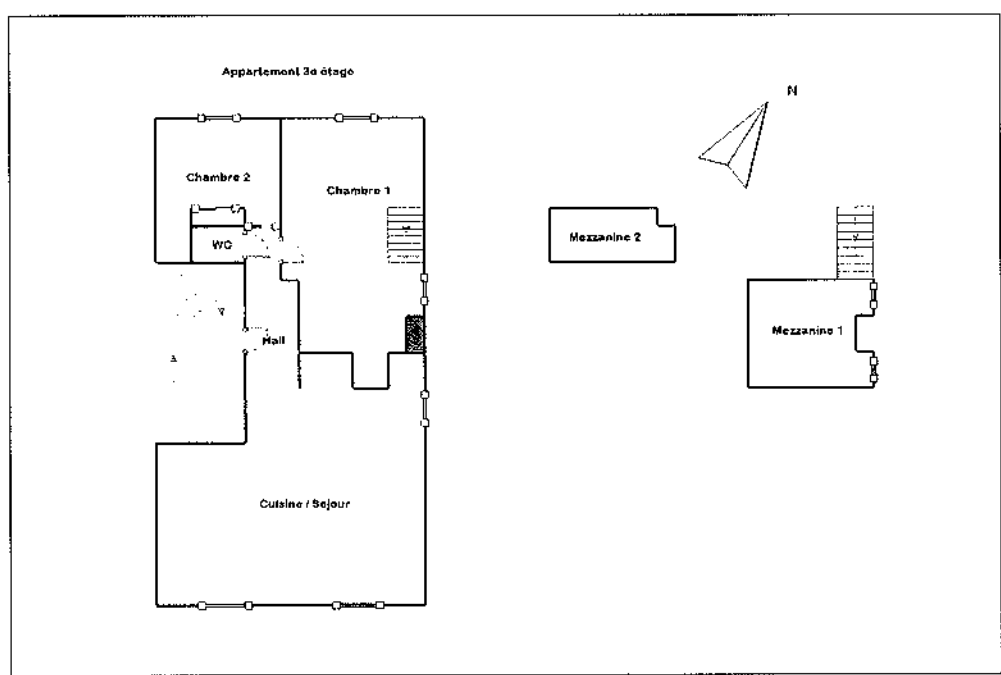
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 80,21 m² (quatre-vingts mètres carrés vingt et un)
Surface au sol totale : 86,61 m² (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)

Fait à **MARSEILLE 01**, le **25/09/2025**

Par : **GONNELLA Jonathan**

Aucun document n'a été mis en annexe





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

Année de référence : 2024		Département : 13 0		Commune : 201 MARSEILLE 1ER		TRES : 009		Numero communal : B06195											
Titulaire(s) de droit(s)																			
Droit réel : Propriétaire		Numero propriétaire : MB86G3								Né(e) le 15/08/1968		A 13 MARSEILLE							
Nom : BONJINO										Prénom : FRANCOISE KIM MICHELLE									
Adresse : ETAGE 3 41 RUE DES PETITES MARIES										13001 MARSEILLE									
Propriété(s) bâtie(s)										Propriété(s) non bâtie(s)									
Désignation des propriétés										Désignation des propriétés									
Code Renvoi		N° Parc Voie		N° Parc Voie		N° Parc Voie		N° Parc Voie		Code Renvoi		N° Parc Voie		N° Parc Voie		N° Parc Voie		N° Parc Voie	
7031		41		41		41		41		A		A		A		A		A	
RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES		RUE DES PETITES MARIES	
INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100		INDICENT COMMUNE 2810100	
Bac		Bac		Bac		Bac		Bac		Bac		Bac		Bac		Bac		Bac	
01		01		01		01		01		01		01		01		01		01	
03		03		03		03		03		03		03		03		03		03	
04		04		04		04		04		04		04		04		04		04	
05		05		05		05		05		05		05		05		05		05	
06		06		06		06		06		06		06		06		06		06	
07		07		07		07		07		07		07		07		07		07	
08		08		08		08		08		08		08		08		08		08	
09		09		09		09		09		09		09		09		09		09	
10		10		10		10		10		10		10		10		10		10	
11		11		11		11		11		11		11		11		11		11	
12		12		12		12		12		12		12		12		12		12	
13		13		13		13		13		13		13		13		13		13	
14		14		14		14		14		14		14		14		14		14	
15		15		15		15		15		15		15		15		15		15	
16		16		16		16		16		16		16		16		16		16	
17		17		17		17		17		17		17		17		17		17	
18		18		18		18		18		18		18		18		18		18	
19		19		19		19		19		19		19		19		19		19	
20		20		20		20		20		20		20		20		20		20	
21		21		21		21		21		21		21		21		21		21	
22		22		22		22		22		22		22		22		22		22	
23		23		23		23		23		23		23		23		23		23	
24		24		24		24		24		24		24		24		24		24	
25		25		25		25		25		25		25		25		25		25	
26		26		26		26		26		26		26		26		26		26	
27		27		27		27		27		27		27		27		27		27	
28		28		28		28		28		28		28		28		28		28	
29		29		29		29		29		29		29		29		29		29	
30		30		30		30		30		30		30		30		30		30	
31		31		31		31		31		31		31		31		31		31	
32		32		32		32		32		32		32		32		32		32	
33		33		33		33		33		33		33		33		33		33	
34		34		34		34		34		34		34		34		34		34	
35		35		35		35		35		35		35		35		35		35	
36		36		36		36		36		36		36		36		36		36	
37		37		37		37		37		37		37		37		37		37	
38		38		38		38		38		38		38		38		38		38	
39		39		39		39		39		39		39		39		39		39	
40		40		40		40		40		40		40		40		40		40	
41		41		41		41		41		41		41		41		41		41	
42		42		42		42		42		42		42		42		42		42	
43		43		43		43		43		43		43		43		43		43	
44		44		44		44		44		44		44		44		44		44	
45		45		45		45		45		45		45		45		45		45	
46		46		46		46		46		46		46		46		46		46	
47		47		47		47		47		47		47		47		47		47	
48		48		48		48		48		48		48		48		48		48	
49		49		49		49		49		49		49		49		49		49	
50		50		50		50		50		50		50		50		50		50	
51		51		51		51		51		51		51		51		51		51	
52		52		52		52		52		52		52		52		52		52	
53		53		53		53		53		53		53		53		53		53	
54		54		54		54		54		54		54		54		54		54	
55		55		55		55		55		55		55		55		55		55	
56		56		56		56		56		56		56		56		56		56	
57		57		57		57		57		57		57		57		57		57	
58		58		58		58		58		58		58		58		58		58	
59		59		59		59		59		59		59		59		59		59	
60		60		60		60		60		60		60		60		60		60	
61		61		61		61		61		61		61		61		61		61	
62		62		62		62		62		62		62		62		62		62	
63		63		63		63		63		63		63		63		63		63	
64		64		64		64		64		64		64		64		64		64	
65		65		65		65		65		65		65		65		65		65	
66		66		66		66		66		66		66		66		66		66	
67		67		67		67		67		67		67		67		67		67	
68		68		68		68		68		68		68		68		68		68	
69		69		69		69		69		69		69		69		69		69	
70		70		70		70		70		70		70		70		70		70	
71		71		71		71		71		71		71		71		71		71	
72		72		72		72		72		72		72		72		72		72	
73		73		73		73		73		73		73		73		73		73	
74		74		74		74		74		74		74		74		74		74	
75		75		75		75		75		75		75		75		75		75	
76		76		76		76		76		76		76		76		76		76	
77		77		77		77		77		77		77		77		77		77	
78		78		78		78		78		78		78		78		78		78	
79		79		79		79		79		79		79		79		79		79	
80		80		80		80		80		80		80		80		80		80	
81		81		81		81		81		81		81		81		81		81	
82		82		82		82		82		82		82		82		82		82	
83		83		83		83		83		83		83		83		83		83	
84		84		84		84		84		84		84		84		84		84	
85		85		85		85		85		85		85		85		85		85	
86		86		86		86		86		86		86		86		86		86	
87		87		87		87		87		87		87		87		87		87	
88		88		88		88		88		88		88		88		88		88	
89		89		89		89		89		89		89		89		89		89	
90		90		90		90		90		90		90		90		90		90	
91		91		91		91		91		91		91		91		91		91	
92		92		92		92		92		92		92		92		92		92	
93		93		93		93		93		93		93		93		93		93	
94		94		94		94		94		94		94		94		94		94	
95		9																	



Alain COULOT - Lise TRUPHEME - Violaine CREZE

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

Marseille, le 19 juin 2025

N/Réf. : 25/749 - CAAP / BONINO (SI)

Chère Madame,
Cher Monsieur,

A la requête de ma cliente :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est 25 Chemin des 3 Cyprès à AIX EN PROVENCE 13090, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

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

Sur la commune de MARSEILLE (13001),

Dans un immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries, cadastré section 801 B n°146, le lot n°13

appartenant à

Madame Françoise, Kim, Michelle BONINO
Née le 15 août 1968 à Marseille
Célibataire, vendeuse, de nationalité française,
Demeurant étage 3, 41 rue des Petites Maries 13001 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 demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

CTC AVOCATS
Siège : 5 boulevard du Roi René - 13100 AIN-EN-PROVENCE
Bureau de Marseille : Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55
contact@ctcavocats.fr
www.ctcavocats.fr

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.

Violaine CREZE
saisie.immobiliere@ctcavocats.fr

From: dia@marseille.fr
Sent: Wed, 02 Jul 2025 10:12:12 +0200
To: CTC AVOCATS SAISIE IMMOBILIÈRE
Subject: Fwd: Réponse courrier demande informatlon - Bine de Mme BONINO
Attachments: scan_20250702_100022.pdf

Maître,

Pour faire suite à votre courrier (cf pièce jointe) nous vous informons que le bien, cadastré 801 B0146 sis 41 rue des Petites Marles 13001 Marseille, est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU renforcé tel que défini par le Code de l'Urbanisme.

Nous transmettons, par ailleurs, votre demande au service des autorisations d'urbanisme qui pourra répondre aux autres points mentionnés.

Cordialement,

SF

LE SAFI,

*Afin de faciliter vos démarches, depuis le 3 janvier 2022
les DIA peuvent être déposées en dématérialisé via un portail
unique, à l'adresse <https://dia.ampmetropole.fr/guichet-unique>*

**Division Droit de Prémption Urbain
VILLE DE MARSEILLE
40 rue Fauchier
13233 MARSEILLE CEDEX 02
Tél. : 07 62 62 30 17**

From: Sabine MARCIANO
Sent: Tue, 08 Jul 2025 10:27:06 +0200
To: CTC AVOCATS CONTACT
Subject: Réf : 25/749-CAAP/BONINO
Attachments: dgain_dpts_termites_2016_0.pdf, arrete prefectoral termites.pdf

Bonjour,

Suite à votre courrier, Je vous informe que notre service n'a pas la compétence en ce qui concerne :

- Droit de préemption , nous transmettons votre demande au service concerné Service Action Foncière et Immobilière qui est situé 40 rue Fauchier 13002 Marseille.

- Zone à risque d'exposition au plomb . à ce jour il n'existe pas d'arrêté préfectoral ou municipal concernant l'exposition au plomb .

- Zone contaminée termites et autres xylophages , vous trouverez en PJ la carte des départements concernés ainsi que l'arrêté préfectoral modificatif du 10/08/2001 pour l'ensemble du département des Bouches du Rhône.

Les autorisations déposées et accordées sur cette parcelle sont les suivantes :

- DT 013055 96 00789P0 (numéro archive 1013W-btabs)

- ST 013055 96 00026P0 (numéro archive 1171W 521)

- PC 013055 12 00081P0 , PC 013055 12 00081DOC01 , PC 013055 12 00081DAACT01 (numéro archive 1333W 81)

- PC 013055 11 01094P0 (numéro archive 1592W 1090)

Elles sont consultables aux archives municipales

10 rue Clovis Hugues 13003 Marseille

04 91 55 33 75

<https://archives.marseille.fr/>

- 03/2021: DP 013055 21 00350P0

Celle-ci est disponible au sein de notre service, si vous souhaitez en recevoir une copie merci d'en faire la demande par mail à urbanismeconsultation@marseille.fr

Cordialement

Sabine MARCIANO
Assistante de gestion administrative

Direction Générale Adjoints ville de Marseille
Direction de l'Urbanisme Appliqué - Pôle accueil et seconde pratique de l'urbanisme
Service Accompagnement et Relations au Public
Division Qualité du Service Public
ville de Marseille

36/40 Rue Faucher
13233 Marseille Cedex 20
Bureau n° C 170
Téléphone 94 91 55 49 35
Mobile 06 62 61 79 91



Profitez-en,
plus de
800 clubs
sportifs
vous
accueillent



marseille.fr





PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE

**ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ EN DATE DU 19 JUILLET 2001
INSTITUANT SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
UNE ZONE DE SURVEILLANCE ET DE LUTTE CONTRE LES TERMITES**

♦♦♦♦

**Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,**

- Vu** la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;
- Vu** le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble ;
- Vu** le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-41 et 132-11 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 instituant sur l'ensemble du territoire des Bouches-du-Rhône une zone de surveillance et de lutte contre les termites ;
- Vu** la demande expresse formulée le 8 août 2001 par :
- le président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône,
 - le président de la chambre régionale PACA de la Fédération Nationale de l'Immobilier,
 - la présidente adjointe de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens,
 - le président de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs des Bouches-du-Rhône,
 - le président de l'Observatoire Immobilier de Provence,
- le vice-président de la Chambre syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône - U.N.P.I. ;

CONSIDERANT la nécessité de permettre aux professionnels d'organiser la prise en compte des avant-contrats ainsi que les moyens existants pour réaliser les expertises et dresser les états parasitaires ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

..

ARRÊTE :**Article 1er :**

L'article 7 de l'arrêté du 19 juillet 2001 est modifié et complété comme suit :
« le présent arrêté prend effet à compter du 1er septembre 2001, sauf pour les actes de vente réitérant les avant-contrats signés avant le 23 juillet 2001, pour lesquels la date d'effet est fixée au 1er octobre 2001 ».

Article 2 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

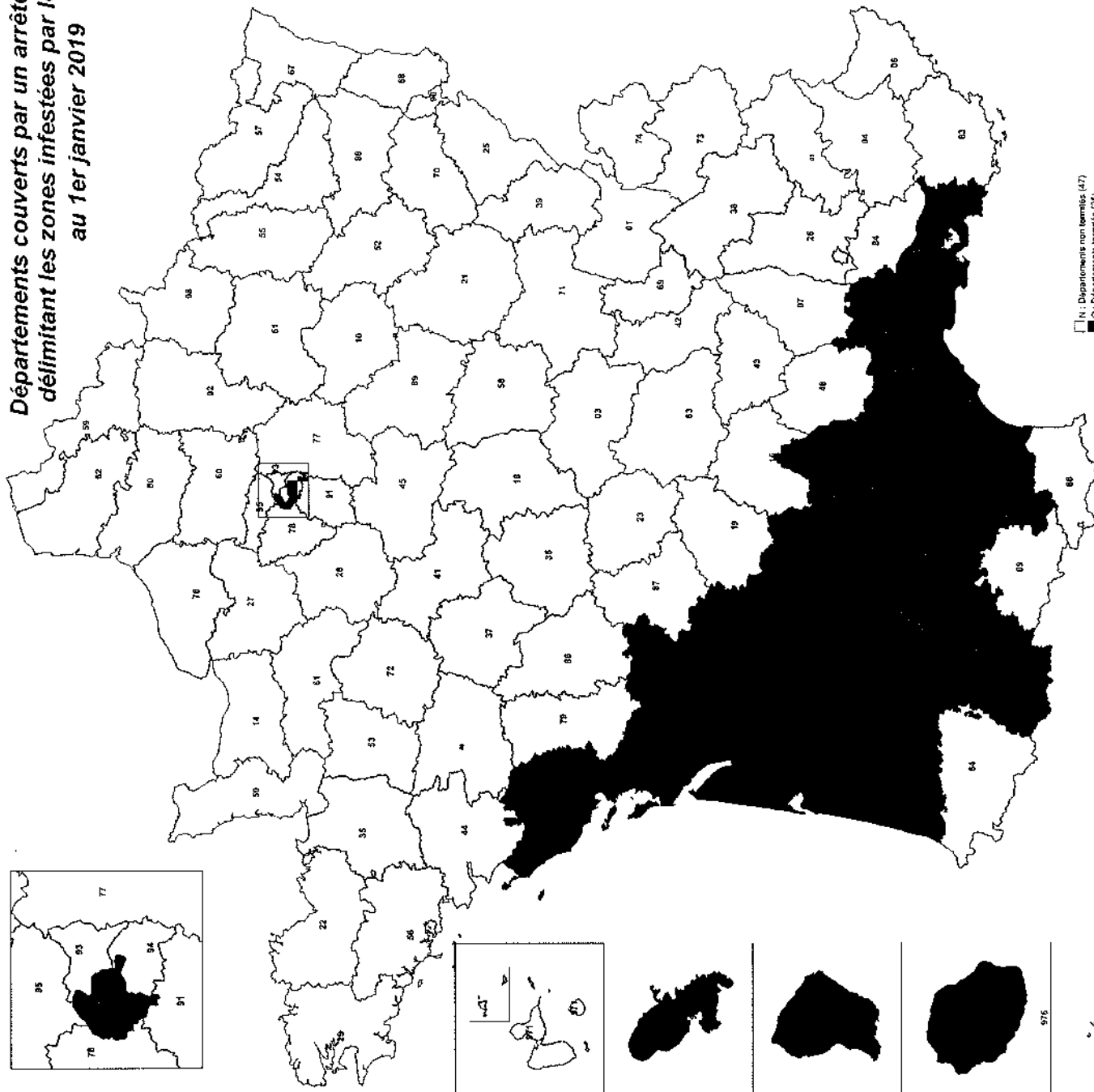
- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant trois mois.

Marseille, le 13.0 AOUT 2001

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général,



Emmanuel BERTHIER

Départements couverts par un arrêté préfectoral délimitant les zones infestées par les termites au 1er janvier 2019

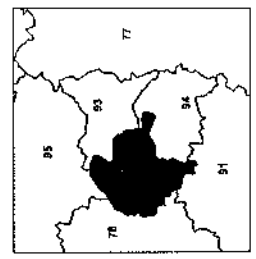


■ 47 : Départements non termites (47)
 ■ 25 : Départements termites (25)
 ■ 29 : Départements parallèlement termites (29)

Dépt.	Nom.	Code
01	AIN	N
02	AISNE	N
03	ALLIER	N
04	ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	N
05	ALPES-MARITIMES	P
06	HAUTES-ALPES	N
07	ARDECHE	N
08	ARDENNES	N
09	ARIEGE	P
10	AUBE	N
11	AUDE	O
12	AVEYRON	O
13	BOUCHES-DU-RHON	O
14	CALVADOS	N
15	CANTAL	N
16	CHARENTE	O
17	CHARENTE-MARITIME	O
18	CHER	P
19	CORREZE	P
20	COTE-D'OR	N
21	COTE-D'OR	N
22	COTES-D'ARMOR	N
23	CREUSE	N
24	DOUBOIS	O
25	DOUBS	N
26	DROME	P
27	EURE	N
28	EURE-ET-LOIR	N
29	FINISTERE	N
30	FINISTERE	N
31	CORSE-DU-SUD	O
32	HAUTE-CORSE	O
33	HAUTE-CORSE	O
34	HAUTE-GARONNE	O
35	HAUTE-GARONNE	O
36	HAUTE-GARONNE	O
37	HAUTE-GARONNE	O
38	HAUTE-GARONNE	O
39	HAUTE-GARONNE	O
40	HAUTE-GARONNE	O
41	HAUTE-GARONNE	O
42	HAUTE-GARONNE	O
43	HAUTE-GARONNE	O
44	HAUTE-GARONNE	O
45	HAUTE-GARONNE	O
46	HAUTE-GARONNE	O
47	HAUTE-GARONNE	O
48	HAUTE-GARONNE	O
49	HAUTE-GARONNE	O
50	HAUTE-GARONNE	O
51	HAUTE-GARONNE	O
52	HAUTE-GARONNE	O
53	HAUTE-GARONNE	O
54	HAUTE-GARONNE	O
55	HAUTE-GARONNE	O
56	HAUTE-GARONNE	O
57	HAUTE-GARONNE	O
58	HAUTE-GARONNE	O
59	HAUTE-GARONNE	O
60	HAUTE-GARONNE	O
61	HAUTE-GARONNE	O
62	HAUTE-GARONNE	O
63	HAUTE-GARONNE	O
64	HAUTE-GARONNE	O
65	HAUTE-GARONNE	O
66	HAUTE-GARONNE	O
67	HAUTE-GARONNE	O
68	HAUTE-GARONNE	O
69	HAUTE-GARONNE	O
70	HAUTE-GARONNE	O
71	HAUTE-GARONNE	O
72	HAUTE-GARONNE	O
73	HAUTE-GARONNE	O
74	HAUTE-GARONNE	O
75	HAUTE-GARONNE	O
76	HAUTE-GARONNE	O
77	HAUTE-GARONNE	O
78	HAUTE-GARONNE	O
79	HAUTE-GARONNE	O
80	HAUTE-GARONNE	O
81	HAUTE-GARONNE	O
82	HAUTE-GARONNE	O
83	HAUTE-GARONNE	O
84	HAUTE-GARONNE	O
85	HAUTE-GARONNE	O
86	HAUTE-GARONNE	O
87	HAUTE-GARONNE	O
88	HAUTE-GARONNE	O
89	HAUTE-GARONNE	O
90	HAUTE-GARONNE	O
91	HAUTE-GARONNE	O
92	HAUTE-GARONNE	O
93	HAUTE-GARONNE	O
94	HAUTE-GARONNE	O
95	HAUTE-GARONNE	O
96	HAUTE-GARONNE	O
97	HAUTE-GARONNE	O
98	HAUTE-GARONNE	O
99	HAUTE-GARONNE	O
100	HAUTE-GARONNE	O


**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET TERRITORIALE**

**MINISTÈRE
DES AFFAIRES
ÉTRANGÈRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**



TBR - TOMBAREL

URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 25 juin 2025

Vos références : AAP / BONINO (SI)

Nos références : MA/1230661

COMMUNE : MARSEILLE 13001
PROPRIETAIRE : NC
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 41, rue des Petites Maries
NOM DE L'IMMEUBLE :
REF/CADASTRALES : SECTION B N° 148
QUARTIER BELSUNCE (801)

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLU - ZONAGE

ZONE URBAINE

Zone couvrant notamment le centre-ville de Marseille.

SECTEUR UAp

Secteur permettant la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille.

II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.

Droit de Prémption Fonds de Commerce (DPFDC)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Prémption Fonds de Commerce (DPFDC), concernant les cessions 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.

Immeuble non situé dans :

- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

III. PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLU.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

IV. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Constructibilité :**Mixité sociale (programme de logements dans une zone UA) :**

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

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

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

Les logements locatifs 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.

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'Orientation 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-QAFU 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 délimité par le règlement graphique.

- Sectorielle :

OAP – sectorielle "Quartiers Libres" - situé - soumis à ses dispositions.

Immeuble intéressé par :

- un principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter

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

Urbanisme :**Zone de Bonne Desserte (ZBD) - activités et habitat**

Immeuble intégralement situé dans une Zone de Bonne Desserte (ZBD) - activités et habitat en transports collectifs (représentée sur les planches complémentaires du PLU) ; elle implique

une maîtrise de l'offre en stationnement privé, définie dans les *Dispositions Générales du Règlement du PLUi - Article 3.6.*

Patrimoine Urbain et Naturel :

Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Immeuble situé dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), au regard des documents annexes du PLUi.

Les travaux d'aménagement sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) peuvent faire l'objet en fonction de critères de superficie et de profondeur d'aménagement, d'une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie (Bât. Austerlitz - CS 80783 - 21, allée Claude Forbin - 13625 Aix-en-provence Cedex 1). Elle peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Transports :

Classement Sonore des Infrastructures (CSI)

Immeuble situé dans une zone soumise au classement sonore des infrastructures de transports terrestre :

Catégories pouvant aller de 1 à 5, entre 300 et 10 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 PLUi.

Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) : Mouvements différentiels de terrain - Retrait gonflement des argiles

Immeuble situé dans une zone bleu clair (B2).

Elle correspond aux secteurs soumis aux aléas moyens et aux secteurs soumis aux aléas faibles, prescrivant dans le cadre de projets de construction de bâtiments (autres 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 forfaitaires 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.

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - forte

Immeuble 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'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L.132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants. Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Servitude AC4 : Protection du patrimoine architectural et urbain

Immeuble situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - secteur Marseille.

- Il comprend un passage à conserver.
- Il fait partie d'un cœur d'îlot à préserver ou à restituer.
- Il constitue un immeuble à conserver.

L'immeuble est soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone (loi CAP du 07 Juillet 2016).

Les travaux de restauration ou de rénovation des constructions existantes doivent faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou, selon la nature juridique du terrain, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

La demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés (Articles L. 642-1 à L. 642-10 du Code du patrimoine).

Au titre du SPR, les abords des Monuments Historiques de la servitude AC1 et les sites inscrits de la servitude AC2 sont suspendus au titre de l'article L.621-30 et L.632-3 du Code du Patrimoine.

Servitudes PT1 et PT2 : Perturbations électromagnétiques et obstacles

Immeuble situé dans une zone de servitudes radioélectriques de protection des centres d'émission contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles.

Ces servitudes permettent de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles physiques pouvant gêner la propagation des ondes. Servitudes abrogées en partie par les arrêtés du 1er et 18 Mars 2021 publiés sur le Code des postes et des communications électroniques.

VII. INFORMATIONS ANNEXES

Habitat / Politique de la ville :

Quartier Prioritaire (QP) de la Politique de la Ville

Immeuble situé dans le Quartier Prioritaire (QP) "Centre Ville 1er et 2e arrondissements" 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 28 Décembre 2023).

Les quartiers prioritaires désignent des territoires étant les cibles 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'exonérations s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres.

Convention de Rénovation Urbaine (Zone ANRU)

Immeuble situé dans un quartier faisant l'objet d'une Convention de Rénovation Urbaine (zone ANRU "Centre Nord", convention n°770), prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Conclue entre l'ANRU, les porteurs de projet et les maîtres d'oeuvre, cette convention permet de structurer des partenariats avec les acteurs nationaux et locaux pour mettre en commun les stratégies et les moyens mobilisés en faveur du renouvellement des quartiers de la Politique de la ville. L'objectif principal de cette convention est d'adapter les moyens aux besoins des territoires : des mécanismes d'exonérations s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres.

Plan Partenarial d'Aménagement (PPA)

Immeuble situé dans le périmètre du projet du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) "Centre-Ville de Marseille" et soumis à ses dispositions.

Cette convention favorise la réalisation d'opérations d'aménagement visant à réhabiliter le bâti ancien, le développement économique et de la mobilité. Elle s'établit entre la commune et un acteur à l'origine d'une opération d'aménagement.

Opération Grand Centre-Ville (OGCV)

Immeuble situé dans le périmètre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV) de la ville de Marseille identifiant des îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitent une intervention de la puissance publique. La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise (SOLEAM) programme et lance des chantiers en faveur du renouvellement urbain et de la requalification d'espaces publics.

Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

Immeuble situé dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU), traduisant en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA, pour lequel une convention entre la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille Provence pour l'instruction des dossiers d'urbanisme, a été approuvée le 19 Décembre 2019.

Ravalement de façade

Immeuble situé sur un axe de "ravalement de façade" permettant au propriétaire de bénéficier, lors de démarche de ravalement, d'aides financières et de l'assistance technique de la Soleam. Une Déclaration Préalable (DP) doit impérativement être déposée pour tous travaux de ravalement. De plus, avant l'installation tout type de moyen d'exécution (échafaudage, sapine, benne, palissade, poulie de service, échelle, corde à noeuds...) sur l'espace public, il est impératif de demander un permis de stationnement.

Transports :

Projet - Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA)

Immeuble situé dans la zone d'étude du projet (Phases 1 et 2) de l'aménagement de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), au regard du "Plan de situation et des projets" du dossier d'Enquête Publique publié par la SNCF (qui entraînera une Mise en Compatibilité des PLU). Le commencement des travaux est prévu pour l'année 2025 avec une mise en service en 2030.

Transports collectifs

Immeuble situé à proximité (distance inférieure à 300 mètres) d'une station de Métro.
L'immeuble bénéficie d'une meilleure desserte en transport collectif.

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -

Plomb :

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 2000. 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 datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un Immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Mérules :

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

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques, sur lesquelles une grande majorité de bâtiments présente des concentrations de radon faible (1er,2e,3e,4e,5e,6e,7e,8e,9e,10e,16^e arrondissement).

Potentiel de catégorie 2 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du 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 Forfaitaire : Date de délibération du 11/12/2008 et date d'effet du 01/03/2007.

Taxe d'Aménagement (TA) : 6,55 % (Part communale 5 % et Part Départementale 1,55 %)

Redevance archéologique : 0,40 %

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

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

Plan de Protection de l'Atmosphère :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A) des Bouches-du-Rhône a été approuvé par arrêté Interpréfectoral le 2 mai 2022.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements - approuvé le 29 Octobre 2002, retrait-gonflement des argiles, sécheresse - approuvé le 27 Juin 2012).

PPRn relatif aux Incendies de Forêt approuvé le 22 Mai 2018.

PPRn inondation (par ruissellement - prescrit le 26 Janvier 2015, par débordement de l'Huveaune - approuvé le 24 Février 2017, par débordement du ruisseau des Aygaldes - approuvé le 21 Juin 2019).

PPRt prescrit le 22 Mai 2009 (Ets CEREXAGRI).

PPRt approuvé le 4 Novembre 2013 (Ets ARKEMA).

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

TRI "Marseille - Aubagne", par débordements des cours d'eau des Aygalades, du Jarret et de l'Huveaune, arrêté le 1^{er} août 2014.

Littoral :

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.

Sismicité :

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

Politique de la ville :

La commune a mis en place un dispositif de "Permis de louer".

Habitat :

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'habitat dégradé.

Mise en place d'un permis de végétaliser.

La commune est située dans une zone d'aide au logement (Pinel, PTZ, etc.) : zone A.

La commune est située dans une zone tendue sur le marché locatif.

Assainissement :

Le contrôle du 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 Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles 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.141-1-1 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 19 décembre 2019

- Dernière mise à jour approuvée le 10 juin 2024

- Modification N°1 approuvée le 19 novembre 2021

- Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022


- Modification n°3 approuvée le 18 avril 2024

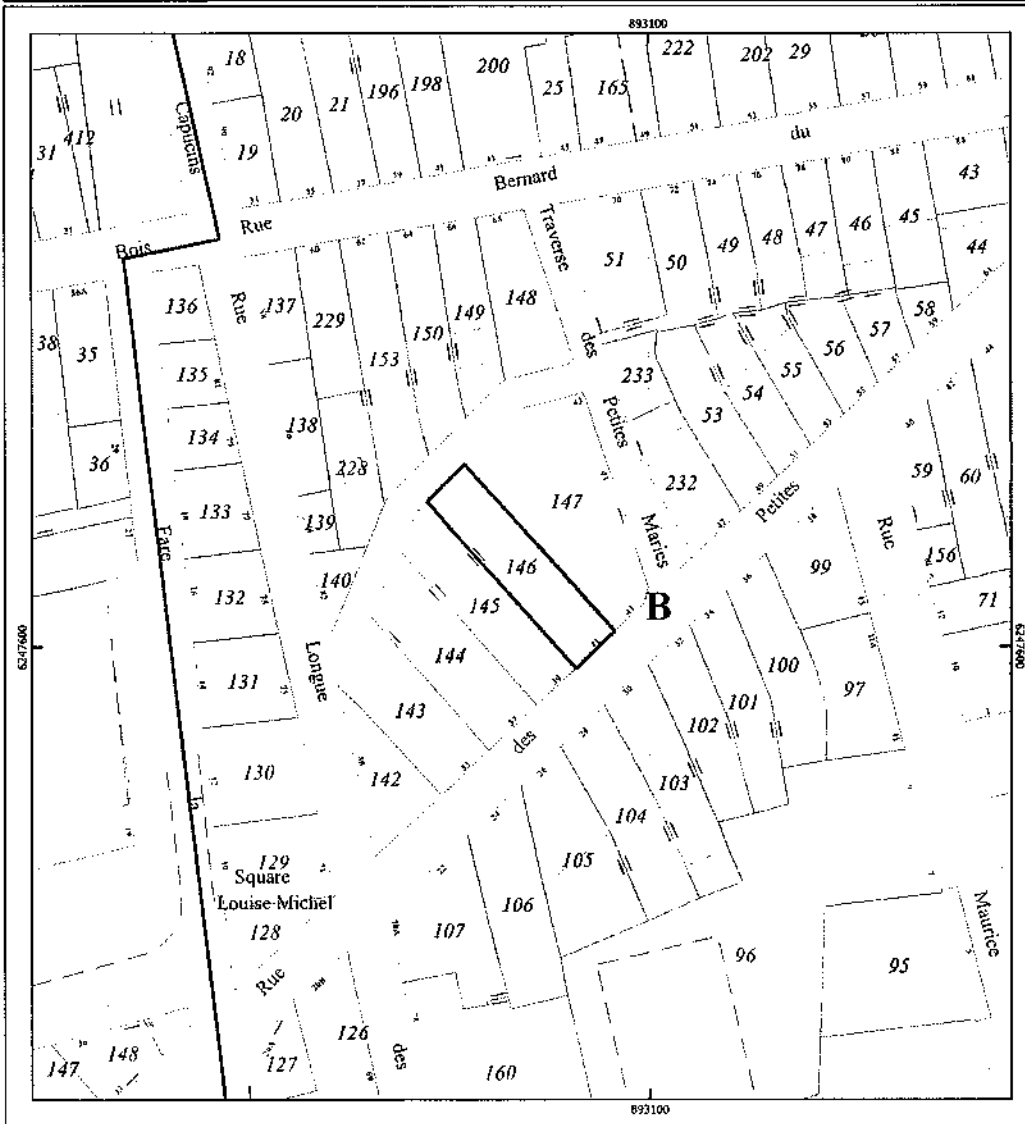
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité arrêté le 16 mars 2023 et le 29 juin 2023



Nos références : MA/1230661

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration

Département : BOUCHES DU RHONE (13) Commune : MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab. Le plan peut également être produit directement sur le site internet : http://www.cadastre.gouv.fr/
Section : B Préfixe : 801 Quartier : BELSUNCE Echelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 20/06/2025 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93 L93 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : TBR - Tombarel 	



Demande n° 1451020 du 19/06/2025 | Références cadastrales : 801 B 146

BR
TOMBAREL
1977

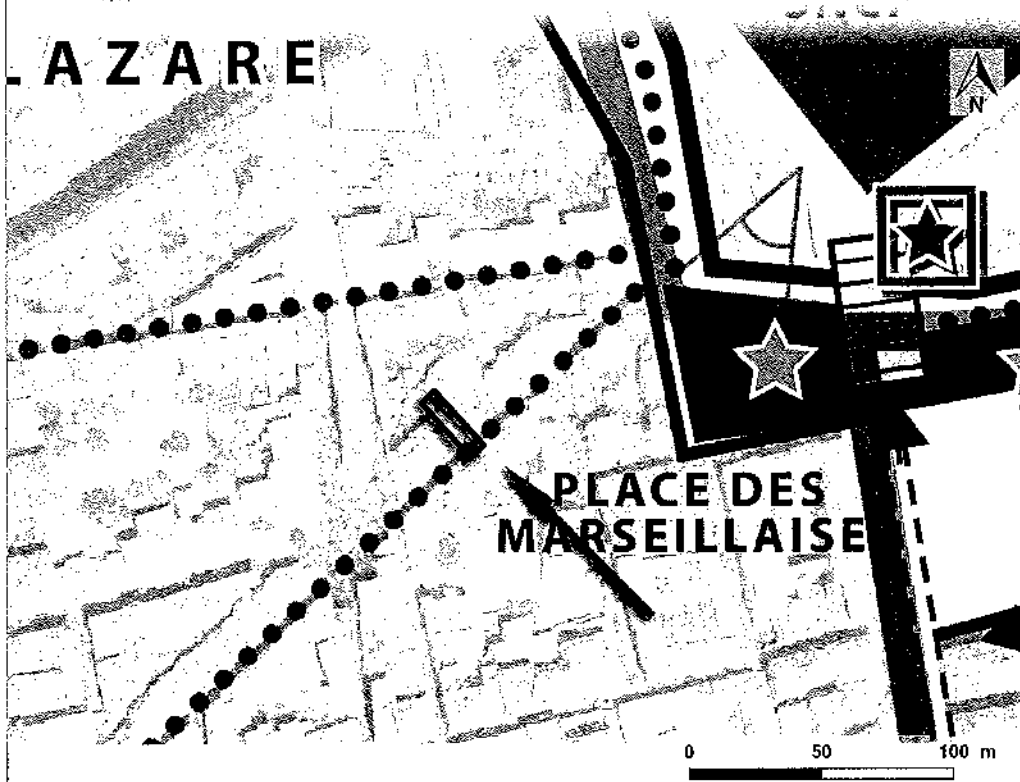
VUE AÉRIENNE DU BIEN



Immeuble à l'étude

*Avertissement : Décalage du parcellaire à grande échelle.
Lors de la superposition du parcellaire cadastral sur une orthophotographie, un décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, causé par des perspectives ou altitudes différentes. La concordance parfaite entre ces données n'est pas garantie. Exercer une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.*

A Z A R E



périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- voie (déjà ou)
- espace public existant
- élément important de composition urbaine (église, monument, paysage, etc.)
- site de forte
- grand parc public
- PE structurant existant / à créer (court fermé)
- site TC structurant à moyen terme
- boulevard urbain multi-modal (BUM)
- zone d'aménagement concerté

AFFÉLIATION À COMPOSER OU À CÉLER

- identité habituelle de la commune habitant
- identité habituelle de la commune économique
- d'implantation du site du lieu en prévision de l'équipement de la commune
- valeur culturelle à conserver et valoriser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- mise en scène de l'axe de composition urbaine (axe, non bâti, paysage, etc.)
- axe de composition urbaine
- lieu pèlerin à créer ou réactiver
- "place de poche" lors de la mise en place de l'axe de composition et de l'espace public - non affectif
- principe de plan d'axe visible
- principe de voir à passer

TRAITÉMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- flux, circulation, capotage
- principe de liaison structurelle (TC et axes à créer, etc.)
- principe de raccordement (TC et axes à créer, etc.)
- principe d'axe
- principe de liaison multi-étapes
- principe de liaison courte (piétons, cycles, etc.)
- espace public à créer / réactiver / optimiser
- principe de voir à passer
- principe de voir à passer

Immeuble à l'étude

STRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- principe de voir à passer à compléter ou à créer - non affectif
- espace de passage à créer, à conserver ou à améliorer
- principe de voir à passer, conserver ou améliorer
- principe de voir à passer, conserver ou améliorer
- principe de voir à passer, conserver ou améliorer
- principe de voir à passer, conserver ou améliorer



Aimé COULOT - Lise TRUPIÈRE - Violaine CREZE

**COGEFIM FOUQUE
CENTRE D'AFFAIRES PRADO
PULLMAN,
255 AVENUE DU PRADO, 13008
MARSEILLE**

Lettre Recommandée AR

Aix-en-Provence, le 15 octobre 2025

N/Réf. : 25/749 - CAAP / BONINO (SI)
V/Réf. : syndic immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries 13001 MARSEILLE, cadastré dite commune section 801 B n°146, lot n°13

Chère Madame,
Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est 25 Chemin des 3 Cyprès CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des droits immobiliers suivants :

Sur la commune de MARSEILLE (13001),

Dans un immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries, cadastré section 801 B n°146, le lot n°13 consistant en un appartement situé au troisième étage composé d'un hall d'entrée, un dégagement qui dessert la cuisine/séjour, une chambre avec mezzanine, une salle d'eau, un WC et une deuxième chambre avec mezzanine ainsi qu'une salle d'eau en renforcement, pour une superficie totale loi Carrez de 80,21 m² avec les 236/1115èmes des parties communes générales et les 260/1000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 11 décembre 1998 volume 98 P n°7723 et rectificatif publié le 22 mars 1999 volume 99 P n°1899
Modificatif publié le 18 novembre 2015 volume 2015 P n°6767

Appartenant à :

CTC AVOCATS
5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE
Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais - 13016 MARSEILLE
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55
contact@ctcavocats.fr
www.ctcavocats.fr

Madame Françoise, Kim, Michelle BONINO

Née le 15 août 1968 à Marseille

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité,

De nationalité française,

Vendeuse,

Demeurant étage 3, 41 rue des Petites Maries 13001 Marseille

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie de m'adresser en vertu de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Egalement, je vous remercie de bien vouloir m'adresser une copie des états descriptifs de division et règlement de copropriété ainsi que des éventuels modificatifs.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse ainsi que des documents y annexés seront insérés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Violaine CREZE
saisie.immobiliere@ctcavocats.fr

P.J. : Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit:

C - POUR CHAQUE LOT ; montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

D - POUR CHAQUE LOT : Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

E - POUR CHAQUE LOT : l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

F - POUR CHAQUE LOT : lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Ainsi fait et dressé par Maître Violaine CREZE, avocat associée 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 93 pages.

A MARSEILLE,
Le 21 octobre 2025

CTC AVOCATS
5 Boulevard du Roi René
13100 AIX EN PROVENCE

Violaine CREZE