



***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\*](mailto:Actes-aix@aix-juristes.fr)**

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE SEPT NOVEMBRE**

**À DIX HEURES**

**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](mailto: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 Monsieur TRAN Hai Phong , ayant pour adresse Parc Dromel Bâtiment 29 406 Boulevard ROMAIN ROLLAND 13009 MARSEILLE.***

**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 deux copies exécutoires à ordre d'un acte reçu aux minutes de Maître Philippe RAJZMAN, Notaire à MARSEILLE, contenant vente et prêts de 126 301,00 euros remboursable en 300 mois au taux de 1,22% l'an et 14 000,00 euros remboursable en 300 mois à taux zéro,
- 2) Des dispositions du livre TROISIEME du Code des procédures civiles d'exécution.

## **CERTIFIONS ET ATTESTONS**

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

### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS :**

#### **Sur la commune de MARSEILLE (13009),**

Dans un ensemble immobilier dénommé Parc Dromel 19 Boulevard de Sainte Marguerite et 406 Boulevard Romain Rolland cadastré section 853 AB n°13 :

- le lot n°3266 consistant en appartement de type 3 au rez-de-chaussée du bloc E, immeuble 29 côté droit comprenant un hall, un séjour, une cuisine, une loggia, une salle d'eau un water-closet et les 66/51 550èmes des parties communes générales ;

- le lot 3238 consistant en un garage dans le bloc E immeuble 28 portant le n°28 et les 15/51 550èmes des parties communes générales ;

-le lot 3253 consistant en une cave en sous-sol du bâtiment E portant le n°21 et les 5/51 550èmes des parties communes générales ;

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 1<sup>er</sup> février 1960 volume 2728 N°24

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 13 juin 1960, volume 2800, numéro 12

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 14 juin 1960, volume 2800, numéro 28

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 12 juillet 1960, volume 2814, numéro 21

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 28 novembre 1960, volume 2874, numéro 20

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 19 avril 1961, volume 2946, numéro 17

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 27 juillet 1961, volume 3010, numéro 20

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE deuxième le 5 mars 1962, volume 3138, numéro 24

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 9 octobre 1962, volume 3279, numéro 40

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 27 décembre 1962, volume 3325, numéro 31

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 26 avril 1963, volume 3397, numéro 1

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 17 mai 1963, volume 3413, numéro 20

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 26 septembre 1963, volume 3499, numéro 19

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 22 février 1965, volume 3961, numéro 2

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 27 décembre 1967, volume 4989, numéro 15

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 7 septembre 1973, volume 1213, numéro 1

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 28 mai 1974, volume 1456, numéro 1

Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 7 mars 1985, volume 6533, numéro 20

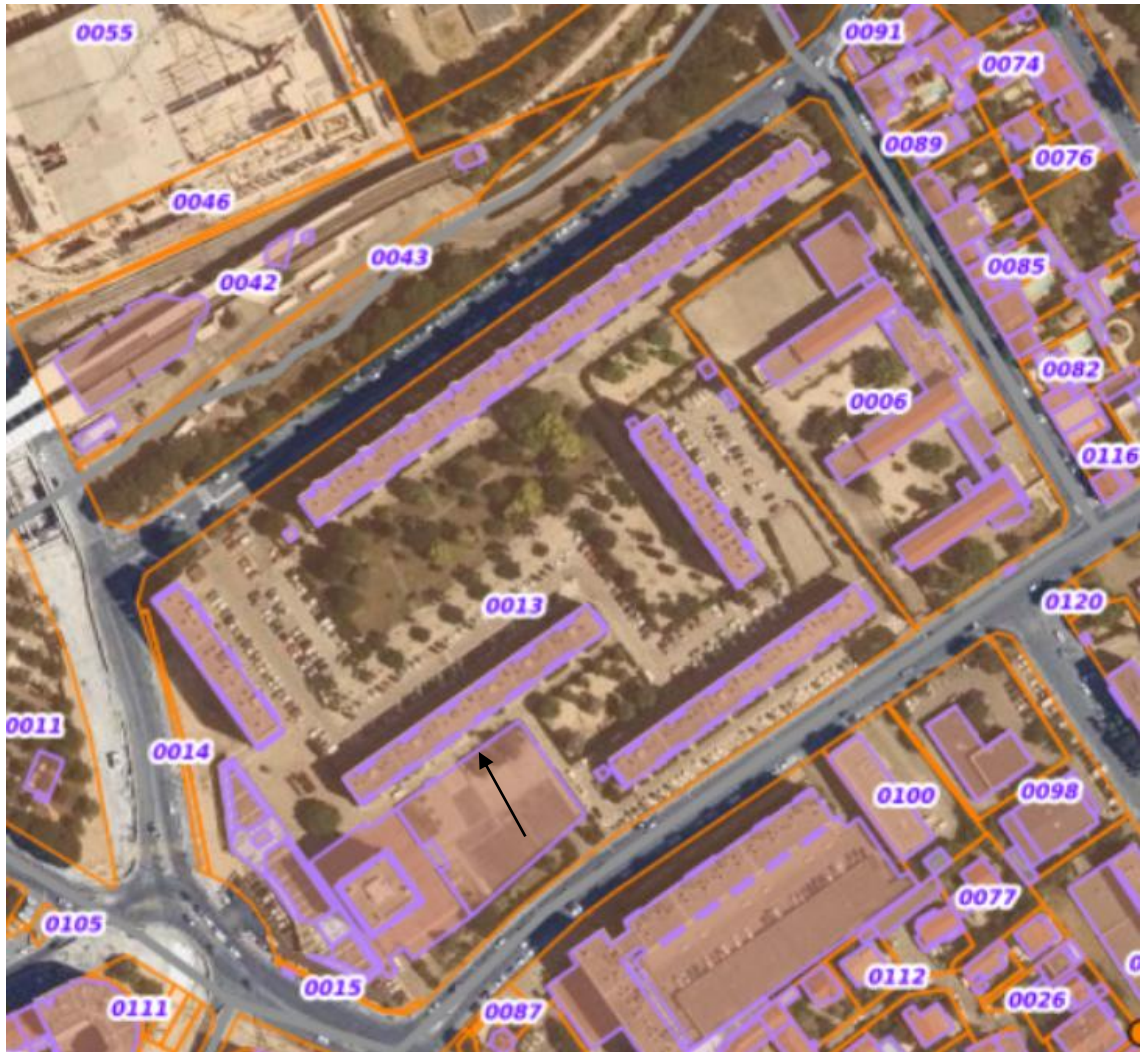
Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 7 octobre 1994, volume 1994P, numéro 7677

### **Bien immobilier appartenant à :**

**Monsieur Hai Phong TRAN**, né le 2 juillet 1997 à HAI PHONG (VIETNAM), de nationalité vietnamienne, célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,  
Demeurant et domicilié Parc Dromel bâtiment 29 - 406 Boulevard Romain Rolland 13009  
Marseille

Les droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Hai Phong TRAN par suite d'un acte reçu par Maître Philippe RAJZMAN, notaire associé à Marseille avec la participation de Maître Guillaume BOLDRINI, notaire associé à Marseille le 29 mars 2022 publié le 11 avril 2022 volume 2022 P N°10973 au Service de la publicité foncière de Marseille 3.

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé 406 boulevard Romain  
Bâtiment 30 13009 MARSEILLE.**



## **Informations générales :**

### **Histoire et monuments du 9ème arrondissement de Marseille**

Le 9ème arrondissement de Marseille, situé dans le sud de la France, est riche en histoire et en patrimoine. Au fil des siècles, cet arrondissement a connu de nombreuses évolutions qui ont façonné son paysage actuel. Découvrez son passé fascinant et quelques-uns de ses monuments emblématiques.

#### **Histoire du 9ème arrondissement**

L'histoire du 9ème arrondissement remonte à l'époque romaine, lorsque Marseille était une colonie prospère. Au fil des ans, la région a été témoin de l'influence de différentes cultures, notamment les Grecs, les Romains et les Arabes. Plus tard, au XIXe siècle, l'arrondissement a connu un essor industriel avec l'installation de nombreuses usines et industries.

#### **Monuments emblématiques**

Le 9ème arrondissement abrite plusieurs monuments remarquables. Parmi eux, on trouve le Parc national des Calanques, un site naturel exceptionnel offrant des paysages à couper le souffle. Les Calanques, véritables joyaux de la Méditerranée, attirent chaque année de nombreux visiteurs et amateurs de randonnée.

---

Un autre monument emblématique est l'Église Saint-Henri, construite au XVIIIe siècle dans un style néo-gothique. Cette église, au charme architectural unique, témoigne de l'histoire religieuse de la région.

Enfin, le 9ème arrondissement abrite également le Stade Vélodrome, célèbre en tant que stade de football qui accueille les matchs de l'équipe locale, l'Olympique de Marseille. Ce lieu emblématique est un véritable symbole de la passion des Marseillais pour leur équipe.

En parcourant le 9ème arrondissement de Marseille, on peut donc admirer son patrimoine historique et culturel, mêlant monuments emblématiques et paysages naturels d'exception.

### **Chiffres clés du marché locatif dans le 9ème arrondissement de Marseille**

Le 9ème arrondissement de Marseille, situé dans le sud de la France, est un secteur attractif pour les locataires à la recherche d'un logement. Voici quelques chiffres clés qui caractérisent le marché locatif de cet arrondissement dynamique.

#### **Démographie et superficie**

Le 9ème arrondissement compte environ [nombre d'habitants] habitants, ce qui en fait l'un des arrondissements les plus peuplés de Marseille. Il s'étend sur une superficie d'environ [superficie en kilomètres carrés] kilomètres carrés, offrant ainsi une variété de quartiers et de types de logements.

---

## Les différents quartiers du 9ème arrondissement de Marseille

Le 9ème arrondissement de Marseille est composé de plusieurs quartiers distincts, chacun ayant son charme et ses particularités. Si vous envisagez de faire un état des lieux dans le 9ème arrondissement de Marseille, voici quelques quartiers à considérer :

### Les Baumettes

Les Baumettes est un quartier résidentiel prisé, offrant des espaces verts et une tranquillité appréciable. Il abrite également des établissements scolaires réputés et des équipements sportifs.

### Sainte-Marguerite

Sainte-Marguerite est un quartier calme et résidentiel, idéal pour les familles. On y trouve de nombreux commerces de proximité, des parcs et une ambiance conviviale.

### Le Cabot

Le Cabot est un quartier dynamique avec une vie commerçante animée. Il est bien desservi par les transports en commun et propose une variété de services et de loisirs.

---

### Saint-Tronc

Saint-Tronc est un quartier en pleine évolution, offrant une mixité de logements et une ambiance cosmopolite. On y trouve des commerces, des restaurants et des espaces verts.

---

**Etant à ladite adresse, accompagné de Monsieur Patrick ORSINI 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 Monsieur DUPLAA Didier et Monsieur XAXA Jean Claude en qualités de témoins.**

**Lesquels ont signé l'original.**

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

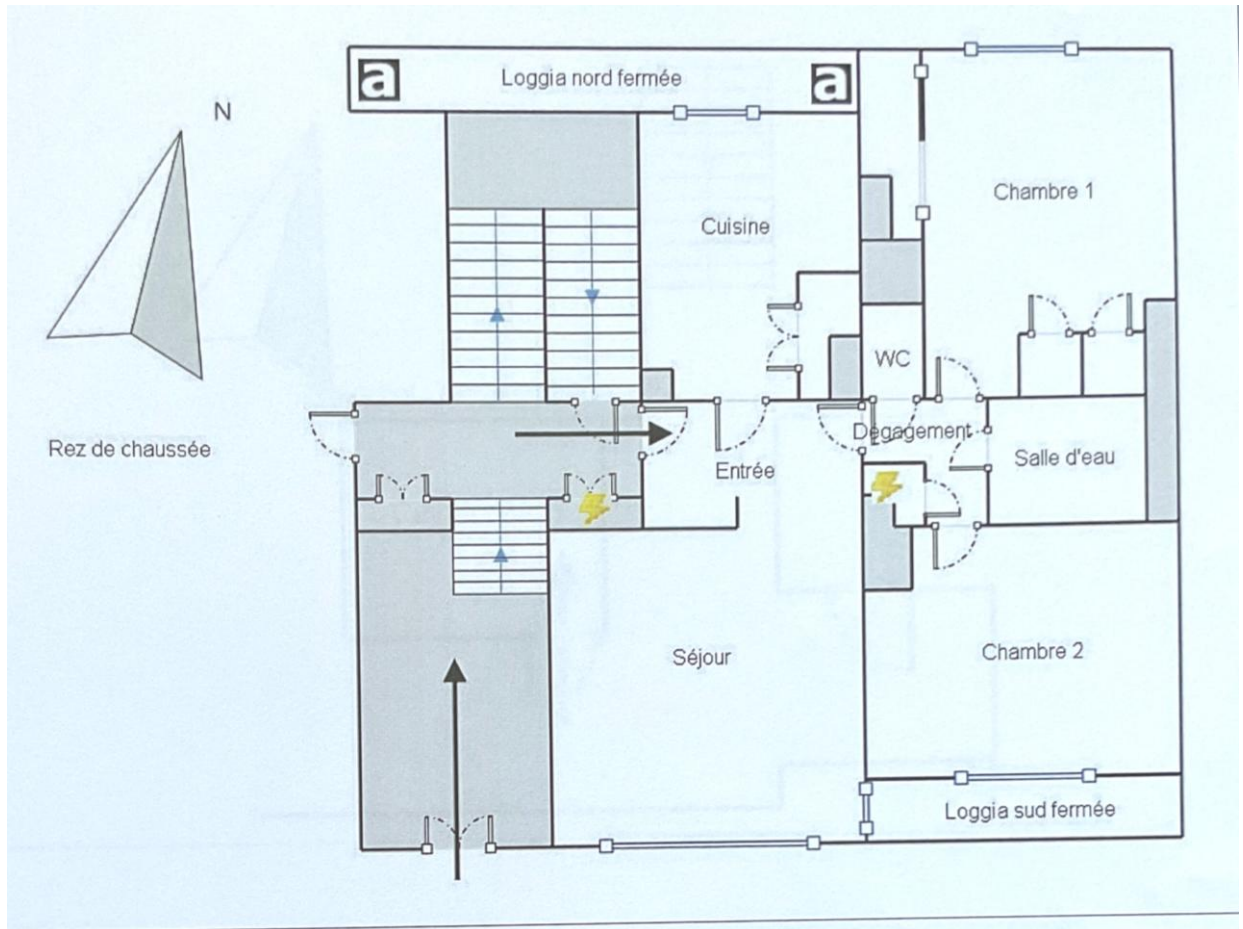
**Cette opération a nécessité le changement de la serrure du logement.**

**Nous avons déposé dans la boîte aux lettres de Monsieur TRAN Hai Phong ainsi que sur la porte du logement, une enveloppe contenant un courrier invitant, ce dernier à se présenter en notre étude pour récupérer les nouvelles clés.**

## CONSTATATIONS

---





### **Pièce à vivre, séjour :**

Le sol est de type granito.

Les murs sont garnis d'une tapisserie de couleur saumon. Nous pouvons constater la présence de plusieurs trous de cheville.

Plafond badigeon blanc.

Les menuiseries des fenêtres sont de type PVC avec présence de volets roulants électriques.

Porte permettant d'accéder à **la loggia sud**, menuiserie bois avec simple vitrage.

Le sol est de type granito.

Loggia fermée à l'aide d'une menuiserie aluminium de couleur blanche.







**Hall d'entrée :**

Porte d'accès au logement de bonne manufacture, avec serrure trois points.

Le sol est de type granito.

Plafond badigeon blanc.

Murs de couleur saumon.



**Cuisine :**

Le sol est de type granito.

Les murs sont garnis d'un placage de couleur jaune.

Cuisine intégrée équipée d'une plaque de cuisson, d'un four, d'un plan de travail imitation marbre gris.

Cette cuisine comprenant deux portes en partie basse, trois tiroirs et deux portes en partie haute, un meuble avec un plan de travail blanc et deux portes, deux tiroirs, trois éléments hauts.

Cuisine équipée d' un placard mural.







**Loggia nord :**

L'accès à la loggia se réalise par une porte de type menuiserie bois avec simple vitrage.

Le sol est de type granito.

Mur, plafond badigeon blanc.

Loggia fermée à l'aide d'une menuiserie aluminium.





**Dégagement :**

Le sol est de type granito.

Plafond badigeon blanc, murs de couleur saumon.

Nous avons une porte d'accès au dégagement desservant deux chambres, un WC et une salle d'eau.

Dans ce dégagement se trouve un placard mural comprenant un tableau électrique.



**Chambre numéro deux située à droite de la salle d'eau :**

Le sol est de type granito avec plinthes de couleur noire en périphérie.

Les murs sont garnis d'une tapisserie de couleur bleue.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche avec présence d'un point lumineux.

Menuiserie PVC de couleur blanche, avec volets roulants.



**Salle d'eau :**

Le sol est de type granito.

Les murs sont garnis d'un placage mural avec peinture du couleur blanche en partie haute.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, avec un point lumineux.

Salle d'eau équipée d'un miroir mural ; et d'une cabine de douche.

Salle d'eau équipé d'un radiateur électrique.



**À gauche de la salle d'eau, se trouve une chambre : Chambre numéro 1 .**

Le sol est de type granito.

Nous pouvons constater la présence d'un placard mural comprenant le cumulus.

Les murs sont garnis d'une tapisserie de couleur bleue.

La fenêtre comporte une menuiserie aluminium de type coulissante avec volet roulant.

Au niveau du placard mural se trouve le chauffe-eau de type cumulus.







**À gauche de la chambre numéro 2 se trouve un WC :**

Le sol est de type granito.

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

Nous pouvons constater la présence d'un WC avec capot de réservoir d'eau manquant.





Nous pouvons apprendre d'un voisin de palier que le chauffage est collectif et qu'il est compris dans les charges attachées au logement.

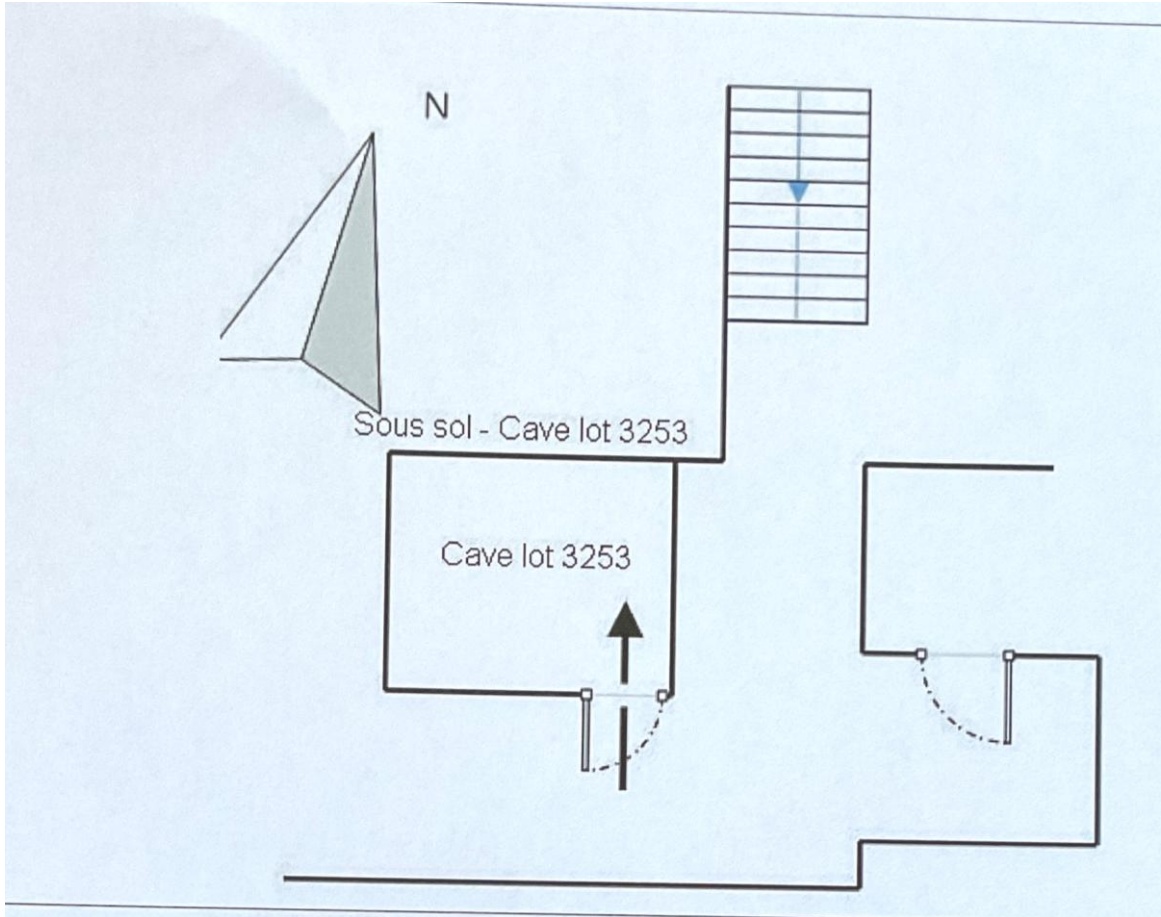
Il nous déclare que la taxe foncière attachée à son logement est de 1100 euros étant précisé que le logement de Monsieur TRAN comporte une pièce en plus que son logement.

Le logement semble occupé par Monsieur Hai Phong TRAN.

**Cave** située au sous-sol.

Cave équipée d'une porte métallique, Monsieur CUENA Eddy procède à son ouverture.

Sol béton, et murs à l'états bruts.








Concernant le **garage**, impossible ce jour de le localiser avec certitude, dans la copropriété.

Les garages ne sont pas numérotés.

Au regard des informations mentionnées dans l'acte de vente du logement le garage correspondrait au lot numéro 3238 pour une surface de 00 ha 01 a 57 ca.

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

 <b>Certificat de superficie de la partie privative</b>	
Numéro de dossier : NT-25/473 Date du repérage : 07/11/2025 Heure d'arrivée : 09 h 00 Durée du repérage : 03 h 00	
<p>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'habitabilité du logement.</p> <p><b>Extrait de l'Article 4-1</b> - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.</p> <p><b>Extrait Art.4-2</b> - 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.</p>	
<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>406, Boulevard Romain Rolland</b> Commune : ..... <b>13009 MARSEILLE 09</b> <b>Section cadastrale 853 AB, Parcelle(s) n° 13</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Bat. 29; Elage RDC; Porte Droite, Lot numéro 3266</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>M. TRAN Hai Phong</b> Adresse : ..... <b>406, Boulevard Romain Rolland</b> <b>13009 MARSEILLE 09</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>Maitre FERRANDINO Eric</b> Adresse : ..... <b>350, route des Milles - Résidence du Soleil</b> <b>13090 AIX EN PROVENCE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Orsini Patrick</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> Adresse : ..... <b>350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C</b> <b>13090 Aix en Provence</b> Numéro SIRET : ..... <b>444 674 121</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>NEXUS</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2025</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 54,66 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés soixante-six)</b> <b>Surface au sol totale : 64,28 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés vingt-huit)</b>	
Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER   350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence   Tél. : 04 42 53 45 30 - 06 89 21 82 27 - E-mail : contact@auditim-expertises.fr N°SIREN : 444 674 121   Compagnie d'assurance : NEXUS n° RCP 425L42860PIA	
<b>1/5</b> Rapport du : 10/11/2025	

**Certificat de superficie** n° NT-25/473



Résultat du repérage

Date du repérage : **07/11/2025**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Extérieur - Garage lot 3238 (Moyen d'accès insuffisant)**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maitre 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
Rez de chaussée	0	0	
Entrée	4,12	4,12	
Séjour	16,03	16,03	
Cuisine	7,25	7,25	
Loggia nord fermée	0	2,55	
Dégagement	2,74	2,74	
WC	0,9	0,9	
Chambre 1	10,6	10,84	
Salle d'eau	2,25	2,25	
Chambre 2	10,77	10,77	
Loggia sud fermée	0	3,17	
Sous sol - Cave lot 3253	0	3,66	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

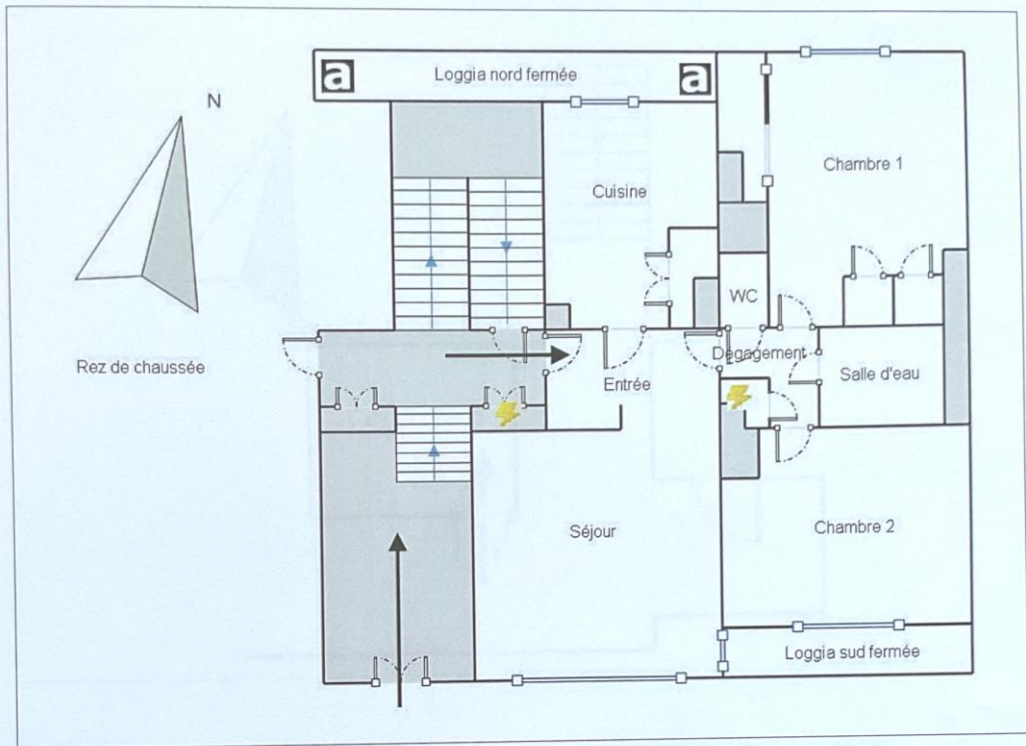
**Surface loi Carrez totale : 54,66 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés soixante-six)**  
**Surface au sol totale : 64,28 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés vingt-huit)**

Fait à **MARSEILLE 09**, le **07/11/2025**

Par : **Orsini Patrick**

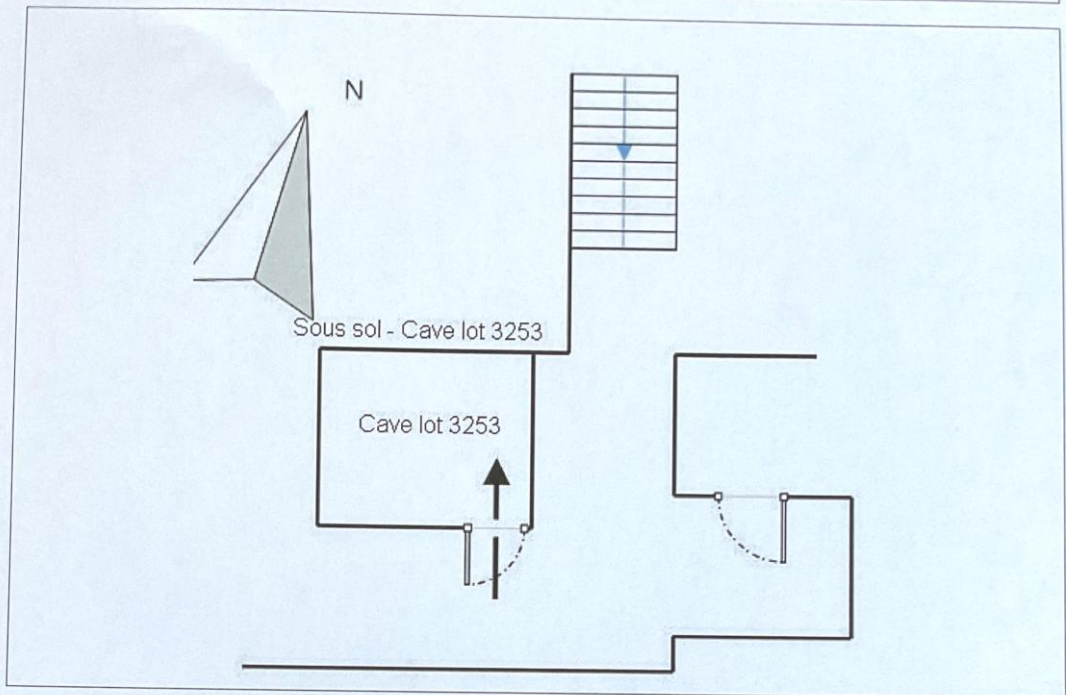
Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° NT-25/473



**Certificat de superficie** n° NT-25/473

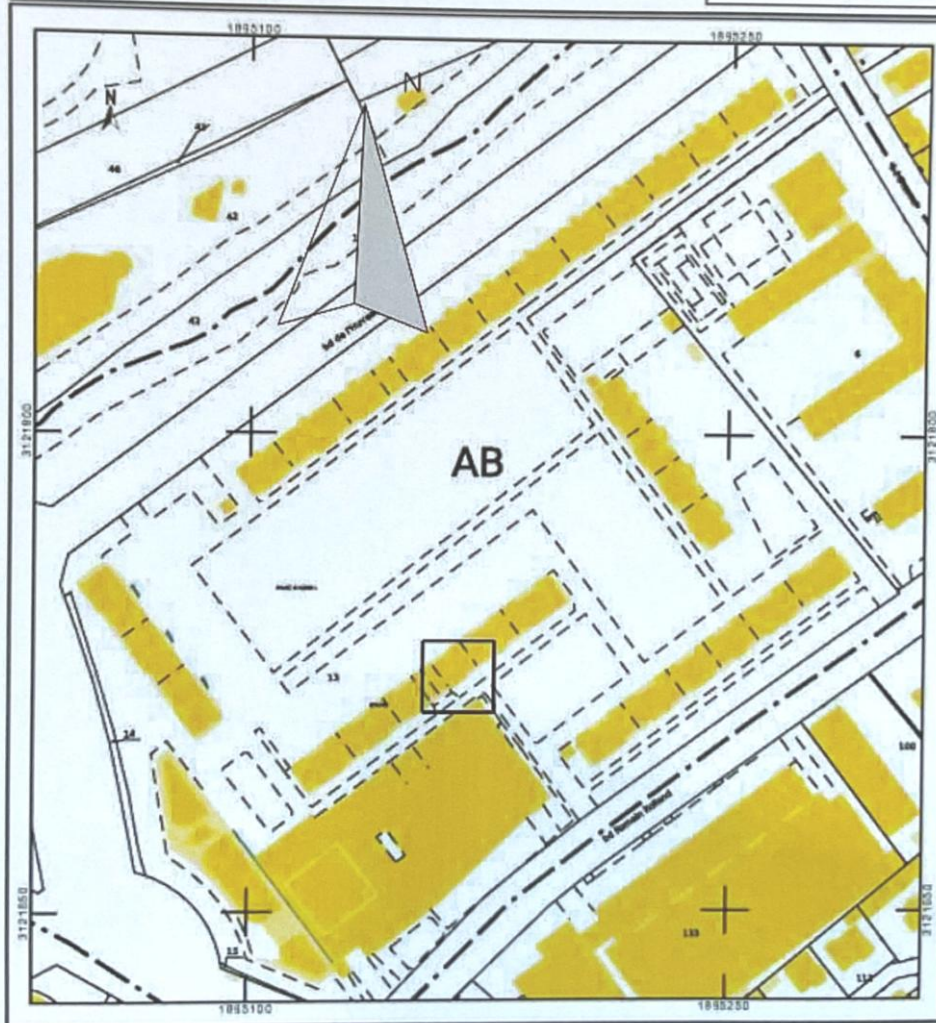
m<sup>2</sup> Loi Carrez



**Certificat de superficie** n° NT-25/473



<p>Département : <b>BOUCHES DU RHONE</b></p> <p>Commune : <b>MARSEILLE SEVE</b></p>	<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p>	<p>Le plan visuelisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>CDIF MARSEILLE</b> 99 bd Bapiste Bonnet 13285 13285 Marseille Cedex 8 M. 04 91 27 01 58 - fax cdif.marseille@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AB Folio : 853 AB 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/500 Échelle d'édition : 1/1500</p> <p>Date d'édition : 07/11/2025 (Bureau National de Paris)</p> <p>Coordonnées en projet : RGFP30044 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p><a href="http://cadastre.gouv.fr">cadastre.gouv.fr</a></p>



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**

