



## 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 (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 un appartement de type 3 d'une superficie loi Carrez de 54,66 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée du bloc E, immeuble 29 côté droit comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux loggias fermées dont une au nord de 2,55 m<sup>2</sup> et l'autre au sud de 3,17 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, un water-closet ainsi que deux chambres 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, d'une surface de 3,66 m<sup>2</sup>, 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

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

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

**SUR:**

**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 30 escalier 1 - 406 Boulevard Romain Rolland 13009 Marseille

**DEBITEUR**

**suivant :**

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 31 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3 le 24 septembre 2025 volume 2025 S n°00210.

**En vertu de :**

Deux copies exécutoires à ordre en date du 29 mars 2022 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 ;

Pour avoir paiement de la somme de 127 438,43 euros outre intérêts postérieurs au taux de 4,22% l'an au titre du prêt n°00003052765 et celle de 13 778,76 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3% l'an au titre du prêt n°00003052766.

A ce jour, les créances de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE s'établissent aux sommes suivantes :

**1/ Au titre du prêt n°00003052765 de 126 301,00€**

Echéances impayées au 10/03/2025, date de la déchéance du terme :

-capital.....	4 454,88€
-intérêts normaux au taux de 1,22%.....	1 409,28€
-intérêts de retard au taux de 4,22%.....	123,00€
-total exigible échu.....	<u>5 987,16€</u>

Capital dû au 10/03/25.....	113 097,72€
Indemnité contractuelle de recouvrement de 7%.....	8 335,00€
Intérêts de retard à échoir au taux de 4,22% l'an Du 11/03/25 au 18/11/25.....	3 483,35 €
Intérêts de retard à échoir au taux de 4,22% l'an Du 19/11/25 jusqu'à parfait règlement.....	mémoire
Frais de justice.....	mémoire
SOUS TOTAL SAUF MEMOIRES.....	<u>130 903,23 €</u>

**2/ Au titre du prêt n°00003052766 de 14 000,00€**

Echéances impayées au 10/03/2025, date de la déchéance du terme :

-capital.....	549,42€
-intérêts de retard au taux de 3%.....	8,46€
-total exigible échu.....	<u>557,88€</u>

Capital dû au 10/03/25.....	12 319,88€
Indemnité contractuelle de recouvrement de 7%.....	901,44€
Intérêts de retard à échoir au taux de 3% l'an Du 11/03/25 au 18/11/25.....	267,61 €
Intérêts de retard à échoir au taux de 3% l'an Du 19/11/25 jusqu'à parfait règlement.....	mémoire
Frais de justice.....	mémoire
SOUS TOTAL SAUF MEMOIRES.....	<u>14 046,81€</u>

**Le commandement de payer valant saisie 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 des créances du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de Marseille,
- la constitution Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, Avocat à Marseille pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile au cabinet de ladite AARPI et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.
- et les indications d'Etat civil des parties.

Etant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la SELAS AIX JUR'ISTRES, Commissaire de Justice à Aix-en-Provence, en date du 21 novembre 2025 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 27 janvier 2026 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 Aix-en-Provence, en date du 7 novembre 2025 ainsi que dans le certificat de superficie de la partie privative établi par la société AUDITIM le 10 novembre 2025.

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

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.

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.

### **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 oblatoeurs des dispositions :  
- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

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

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

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.  
Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

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

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

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

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

### *Chapitre Ier : Dispositions générales*

#### Article 1er – Cadre juridique

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

#### Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

#### Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

**aucun recours contre qui que ce soit.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et 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 acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R322-23 DU Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits qui 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 a 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 31 – MISE A PRIX**

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

**39.000,00 € (TRENTE NEUF 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 27 JANVIER 2026 A 9 HEURES 30 -**

**Liste des annexes :**

- 1. procès-verbal descriptif des biens établi par la SELAS AIX JUR'ISTRES le 7 novembre 2025 ;**
- 2. certificat de mesurage établi par la société AUDITIM le 10 novembre 2025 ;**
- 3. copie du plan cadastral ;**
- 4. copie du relevé de propriété ;**
- 5. Lettre de la Mairie de Marseille du 24 juillet 2025 ;**
- 6. Note d'urbanisme de la SAS TOMBAREL du 31 juillet 2025 ;**
- 7. Lettre du cabinet CTC AVOCATS au syndic de copropriété du 17 novembre 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 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

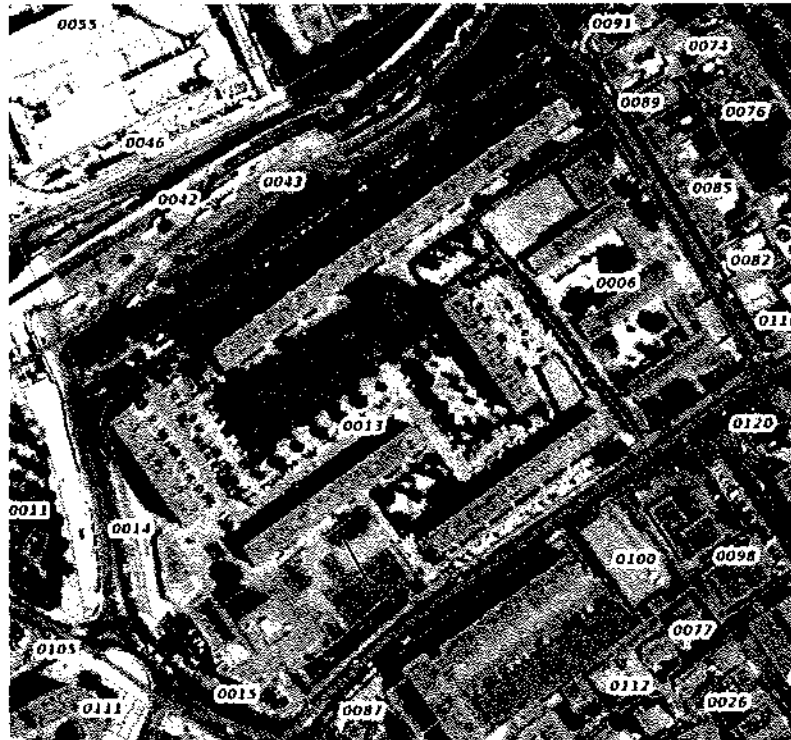
Modificatif publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 7 octobre 1994, volume 1994P, numéro 7677

**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 locaux 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 commerciale 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.

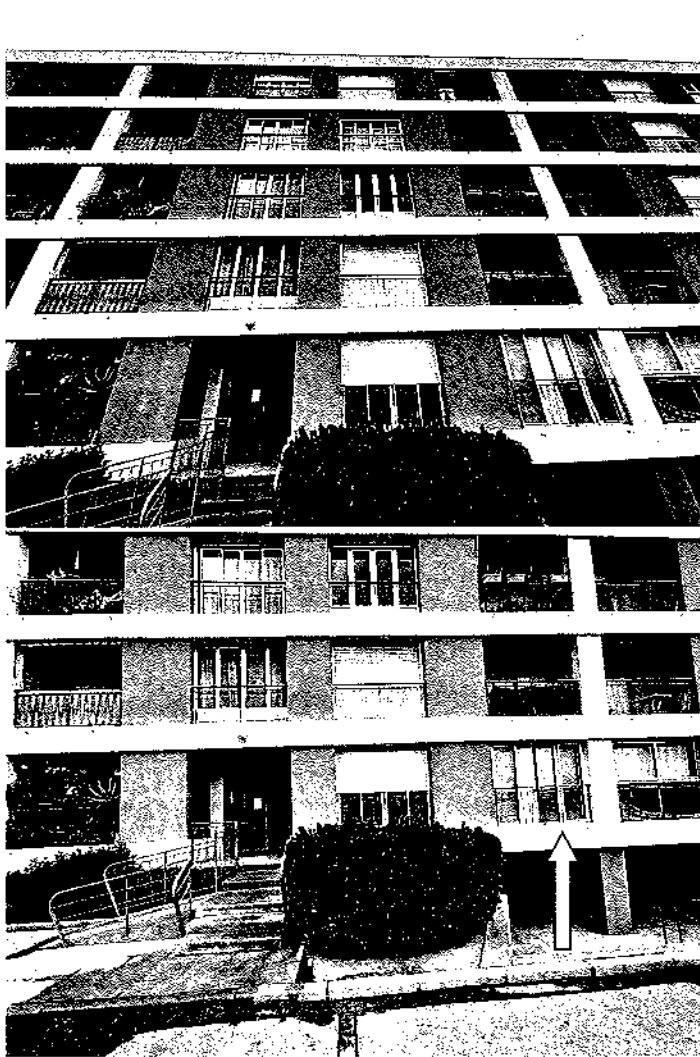
Après avoir taper à plusieurs reprises à la porte d'accès au logement, et avoir appelé à plusieurs reprise Monsieur TRAN Hai Phong , en l'absence de réponse. Nous avons demandé à Monsieur CUENA de procéder à l'ouverture de la porte du logement.

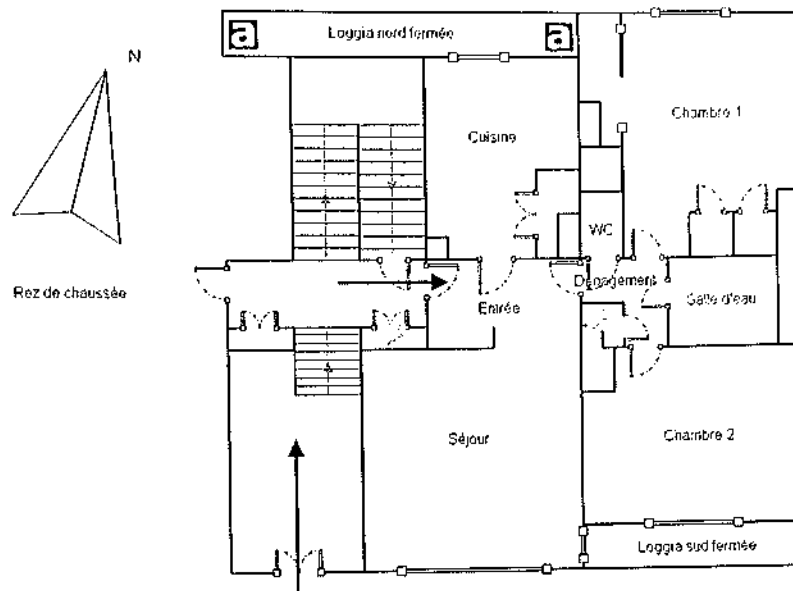
Cette opération a nécessité le changement de la serrure du logement.

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.

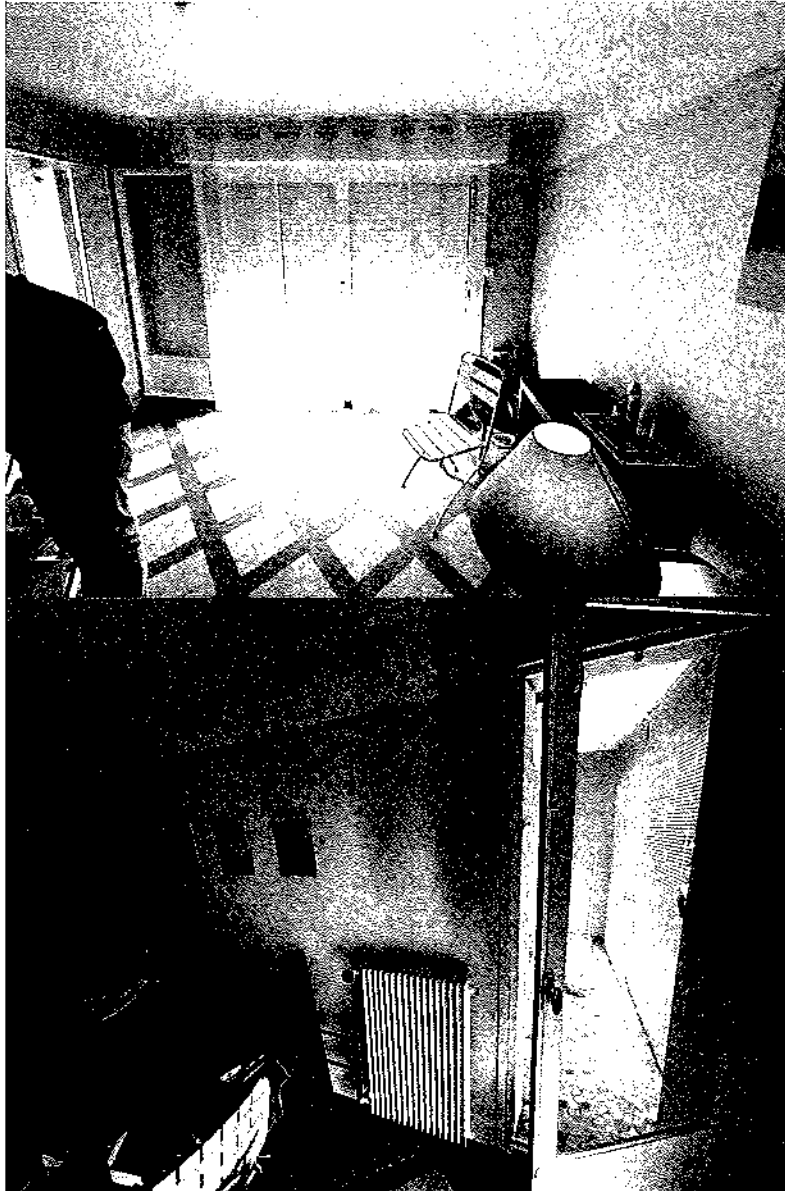
Les menuiseries des fenêtres sont de type PVC avec présence de volets roulants électriques.

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

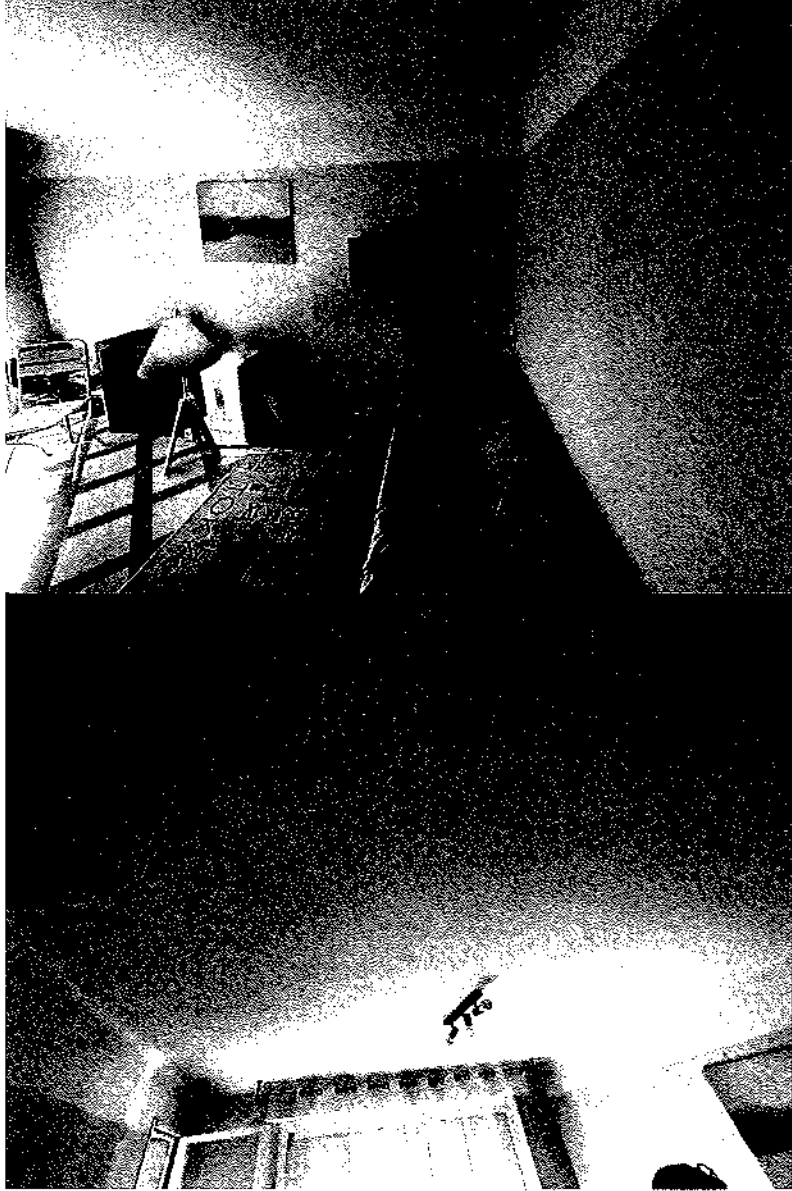
Le sol est de type granito.

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

SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025







**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.



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025



**Loggia nord :**

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

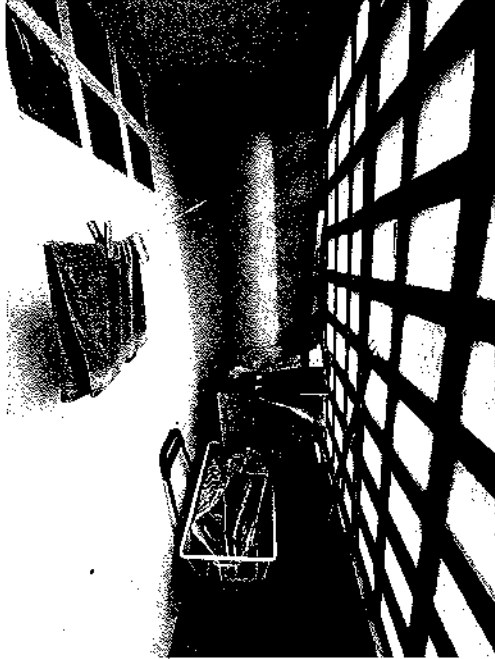
Le sol est de type granito.

Mur, plafond badigeon blanc.

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



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025



**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.

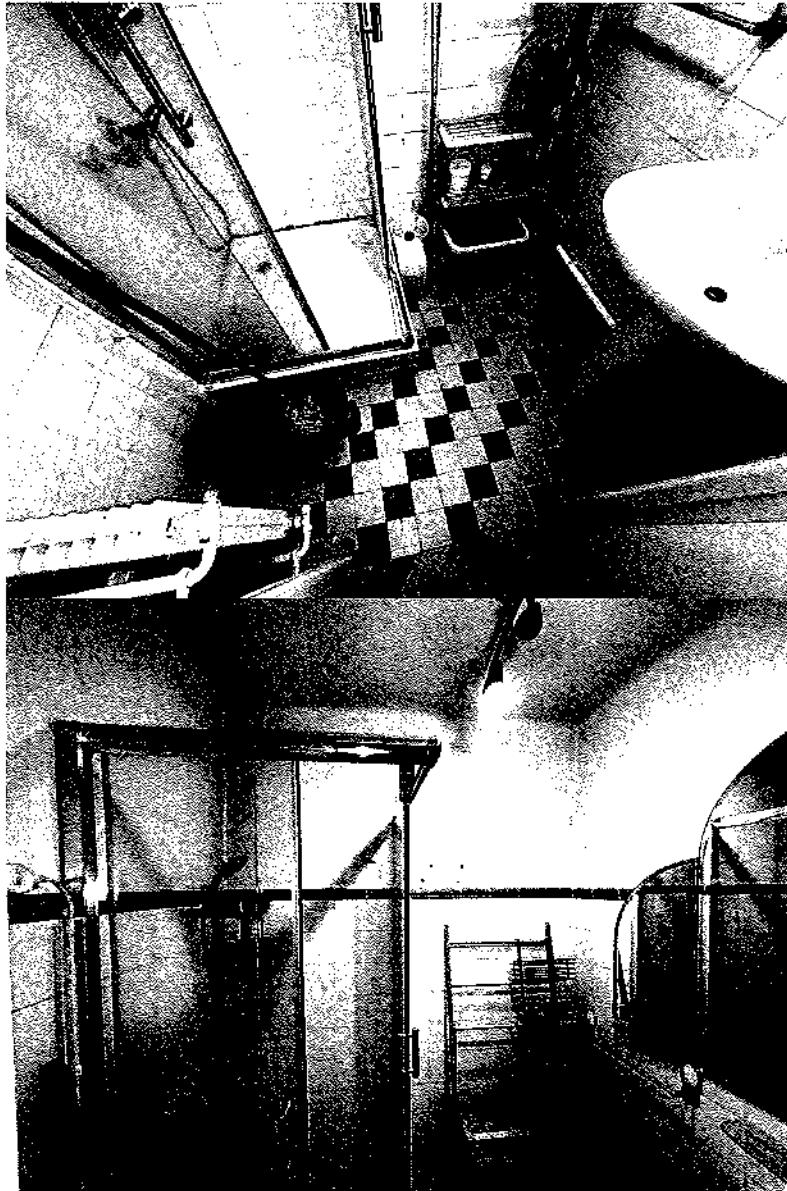
Les murs sont garnis d'un placage mural avec peinture du couleur blanche en partie haute.

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.

SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025



**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.

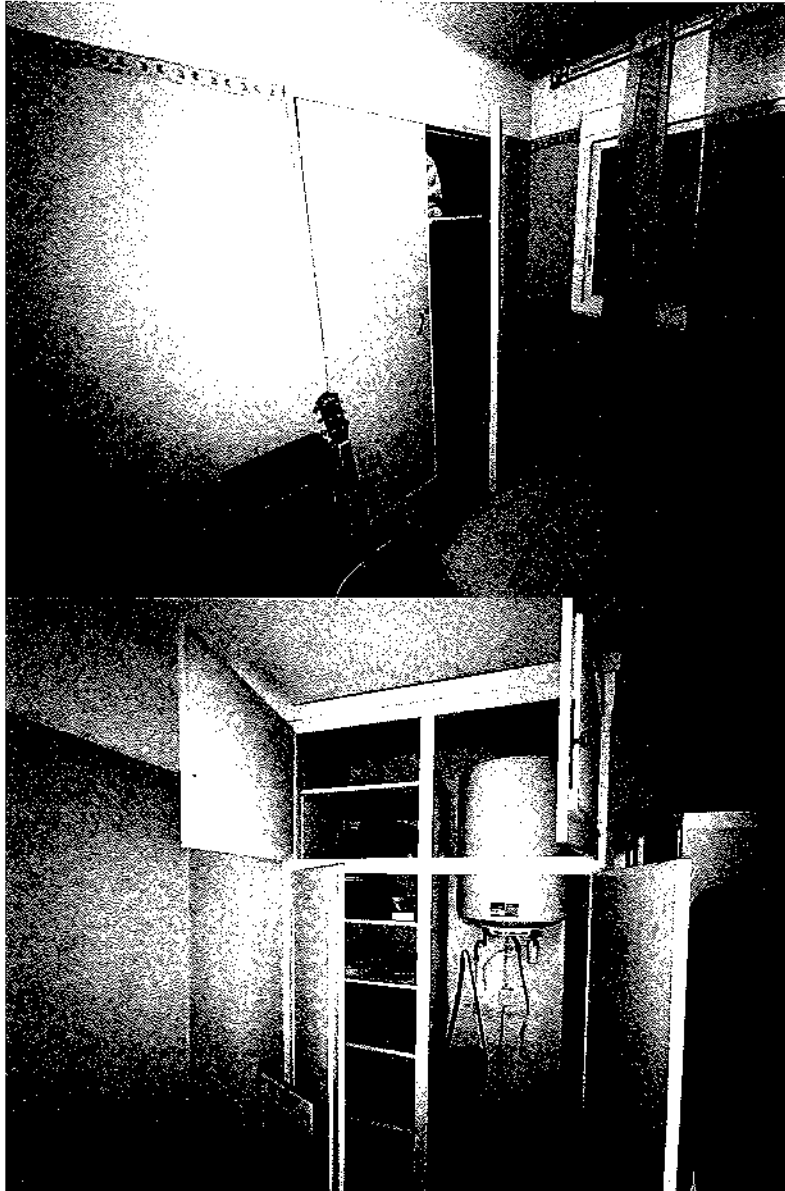
Au niveau du placard mural se trouve le chauffe-eau de type cumulus.



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025

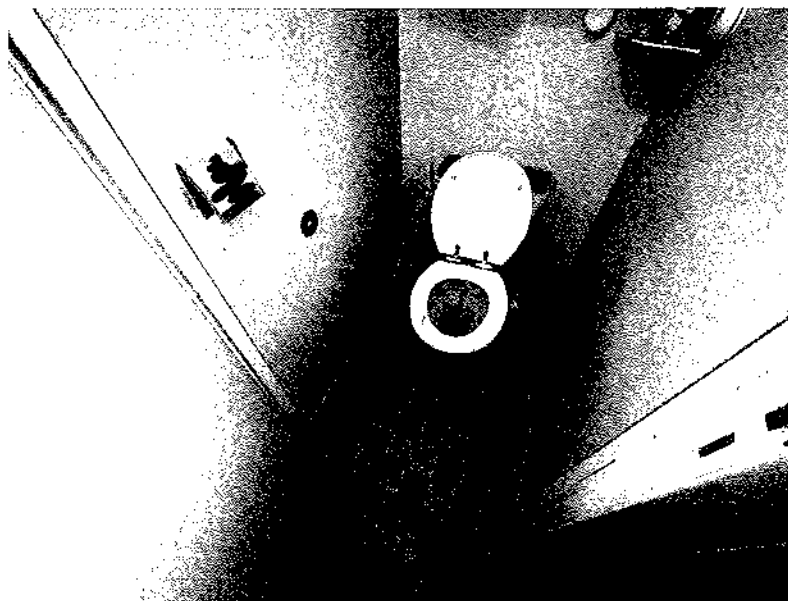


**À gauche de la chambre numéro 2 se trouve un WC :**

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.

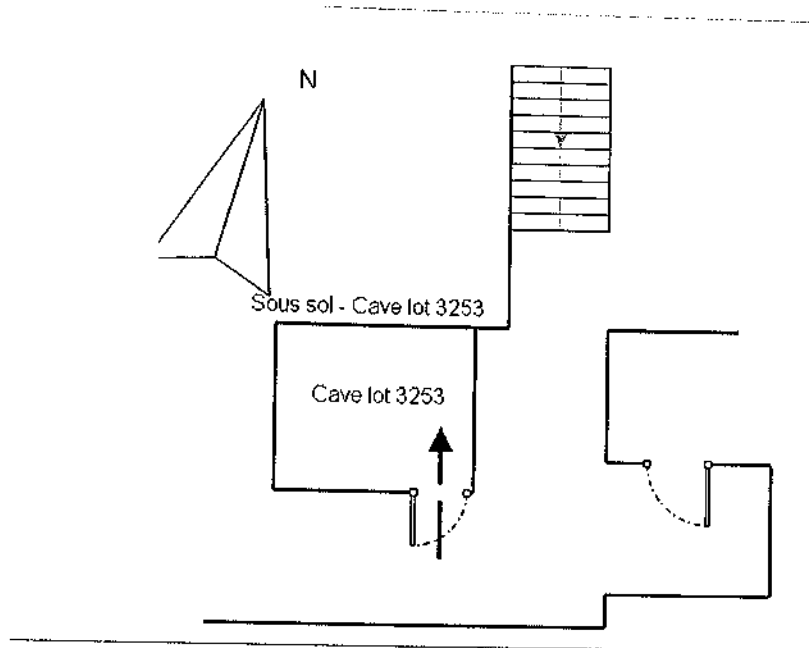
Il nous déclare que la taxe foncière attachée à son logement est de 1100 euros étant précisé que le logement de Monsieur TRAN comporte une pièce en plus que son logement.

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.



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025







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 :	J1E 25431
Date de ce procès-verbal :	02/11/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du mandat :	03 h 00
<p>Le présent certificat est établi en vertu de la loi n° 2017-105 du 28 janvier 2017 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, et plus particulièrement de l'article 1114 de ce texte. Il est établi en vertu de l'article 1114 de la loi n° 2017-105 du 28 janvier 2017 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, et plus particulièrement de l'article 1114 de ce texte.</p>	
<p><b>Etat de l'Article 4-1 :</b> Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat. Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat. Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat.</p>	
<p><b>Etat de l'Article 4-2 :</b> Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat. Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat. Le mandat est valide pour une durée de 10 jours à compter de la date de signature de ce mandat.</p>	
<b>Désignation du ou des bâtiments</b>	<b>Désignation du propriétaire</b>
Adresse : <b>Boulevard du Rhône</b> Ville : <b>13009 MARSEILLE 09</b> Section cadastrale : <b>853 AB, Parcelles</b> n° 13	Dénomination : <b>M. BAÏ FOU PHOU</b> Nom et prénom : <b>M. BAÏ FOU PHOU</b> Adresse : <b>13009 MARSEILLE 09</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b>	<b>Repérage</b>
Nom et prénom : <b>Mme FERRANDINO Eric</b> Adresse : <b>350, route des Mlles - Residence du Soleil</b> <b>13009 AIX EN PROVENCE</b>	Possibilité de repérage : <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b>	
Nom et prénom : <b>Olivier PATICH</b> Adresse : <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> <b>350, route des Mlles - Domaine de la Graille - Bat C</b> <b>13009 Aix en Provence</b> Téléphone : <b>418 674 121</b> Email : <b>NETUS</b> RCP : <b>RCP 42514286901A - 31 décembre 2025</b>	
<b>Superficie privative en m² du ou des lot(s)</b>	
Surface lot Carrez totale : <b>54,66 m²</b> (cinquante-quatre mètres carrés soixante-six)	
Surface au sol totale : <b>64,28 m²</b> (soixante-quatre mètres carrés vingt-huit)	
1/5	

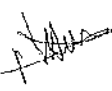
**Certificat de superficie** n° M1-25/473 

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **07/11/2025**  
 Documents remis par le demandeur d'acte à l'opérateur de repérage : **Néant**  
 Lire des pièces non réalisées : **Extérieur - Garage lot 3230 (Moyen d'accès insuffisant)**  
 Représentant du propriétaire (accompagné(e)) : **Maitre Eric FERRANDINO**  
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sein du Carrez :

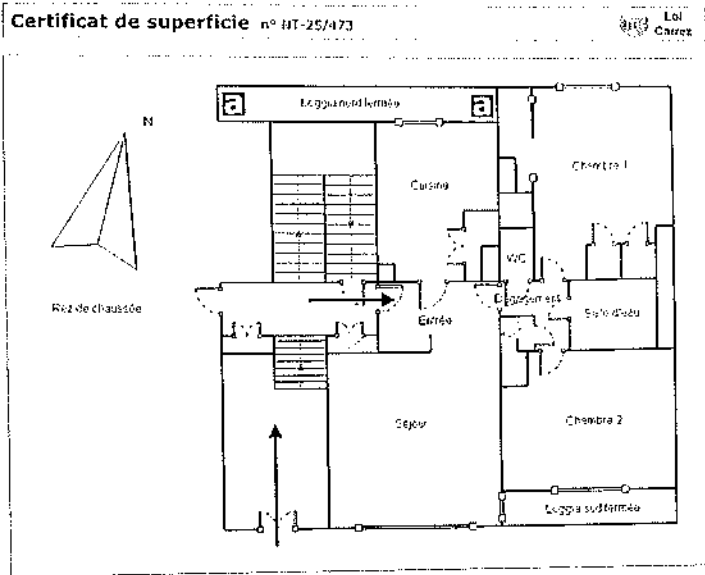
Parties de l'immeuble à répertorier	Superficie cadastrale (en m²)	Surface utile	Commentaires
<b>Rez de chaussée</b>	0	0	
Entrée	0,91	0,91	
Salon	24,03	22,92	
Cuisine	7,31	7,31	
Chambre	8	7,52	
Chambre	11,24	10,74	
Chambre	7,2	6,8	
WC	1,4	1,34	
Bain	2,13	2,13	
Chambre	10,22	10,22	
Chambre	0	0	
<b>Sous sol (enterré)</b>	0	0	

Superficie privative en m² du ou des lots :  
**Surface lot Carrez totale : 54,66 m² (cinquante-quatre mètres carrés soixante-sept)**  
**Surface au sol totale : 64,28 m² (soixante-quatre mètres carrés vingt-huit)**

F.14 MARSEILLE 09. N° 07/11/2025  
 Par : **Ossini Patrick**  


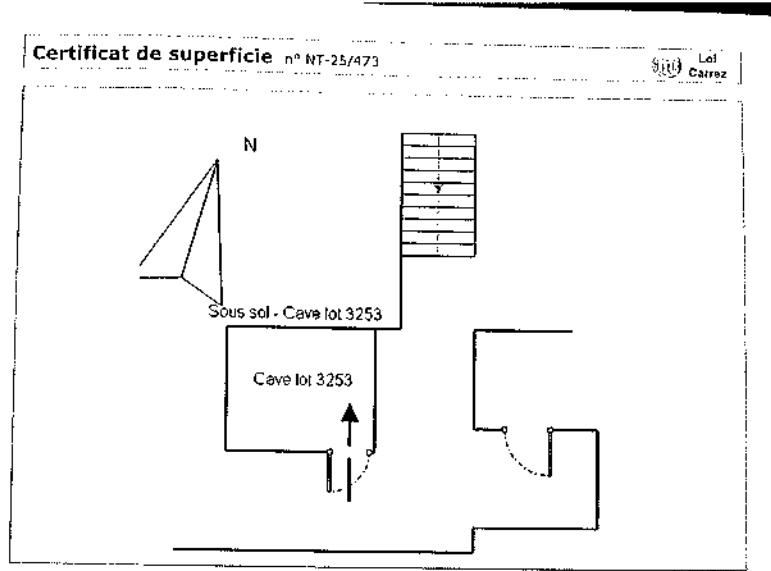
Aucun document n'a été remis en zone de

3/5  
 Imprimé le 10/11/2025



Certificat de superficie - PUBLI-TECHNIQUE SAVIGNON | 150, Route des Mées - Courmayeur de la Glacière - 0216 11850 Aix-en-Provence | 117  
04 42 53 45 20 - 06 59 25 82 77 - 8 mail - contact@publi-technique.fr  
N°SIREN : 344 974 121 | Demandez votre certificat de superficie Carrez à l'adresse ci-dessus.

**3/5**  
Apostrophe  
10/11/2025



SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
 Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 2025

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

<p>Direction Régionale de l'Environnement Normandie</p> <p>Lot n° 30 Parcelle n° 2801</p> <p>Commune de 1300 F. de la Vallée</p> <p>Département 42 Nord</p> <p>Code postal 42100 Rambouillet</p> <p>Propriétaire Société SELAS AIX-JUR'ISTRES 2025 Boulevard de la Vallée Rambouillet</p>	<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p>	<p>Le plan visé est un plan visé par la loi n° 2003-703 du 30 septembre 2003 relative à la réforme de la profession des experts immobiliers et à la réforme de la profession des experts judiciaires.</p> <p>Le plan visé est un plan visé par la loi n° 2003-703 du 30 septembre 2003 relative à la réforme de la profession des experts immobiliers et à la réforme de la profession des experts judiciaires.</p>
---	---	---

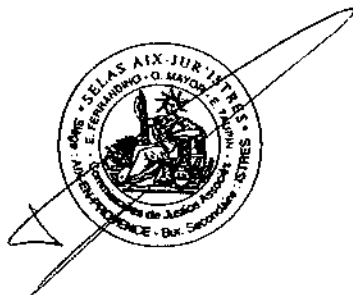
Société AUDIT & AUDIT RECHERCHE IMMOBILIER | 350, Route des Tilles - Domaine de la Grasse - Parc 13030 Aix-en-Provence | Tel : 04 92 53 45 30 - 06 89 21 87 27 - E-mail: contact@aud-ia-experts.fr  
 N° SIREN : 446 674 378 | Compagnie d'assurance : N° NUS n° RCP 41384216P1

5/5  
 Rapport du  
 10/11/2025

SELAS AIX-JUR'ISTRES – Commissaires de Justice Associés  
Constat n° 141246 en date du SEPT NOVEMBRE 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 : NT-25/473  
 Date du repérage : 07/11/2025  
 Heure d'arrivée : 09 h 00  
 Durée du repérage : 03 h 00

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

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

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

<b>Désignation du ou des bâtiments</b>  <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... Bouches-du-Rhône Adresse : ..... 406, Boulevard Romain Rolland Commune : ..... 13009 MARSEILLE 09 Section cadastrale 853 AB, Parcelle(s) n° 13 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. 29; Etage RDC; Porte Droite, Lot numéro 3266	<b>Désignation du propriétaire</b>  <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. TRAN Hal Phong Adresse : ..... 406, Boulevard Romain Rolland 13009 MARSEILLE 09
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b>  Nom et prénom : Maître FERRANDINO Eric Adresse : ..... 350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE	<b>Repérage</b>  Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b>  Nom et prénom : ..... Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : ..... 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : ..... 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : ... NEXUS Numéro de police et date de validité : ..... RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2025	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>  <p style="text-align: center;">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)</p>	

**Certificat de superficie** n° NT-25/473Loi  
Carrez**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 323B (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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
<b>Rez de chaussée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Entrée	4,12	4,12	
Séjour	16,03	16,03	
Cuisine	7,25	7,25	
Loggia nord fermée	0	2,55	
Décapement	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	
<b>SOUS SOL</b> - Cave lot 3253	<b>0</b>	<b>3,66</b>	

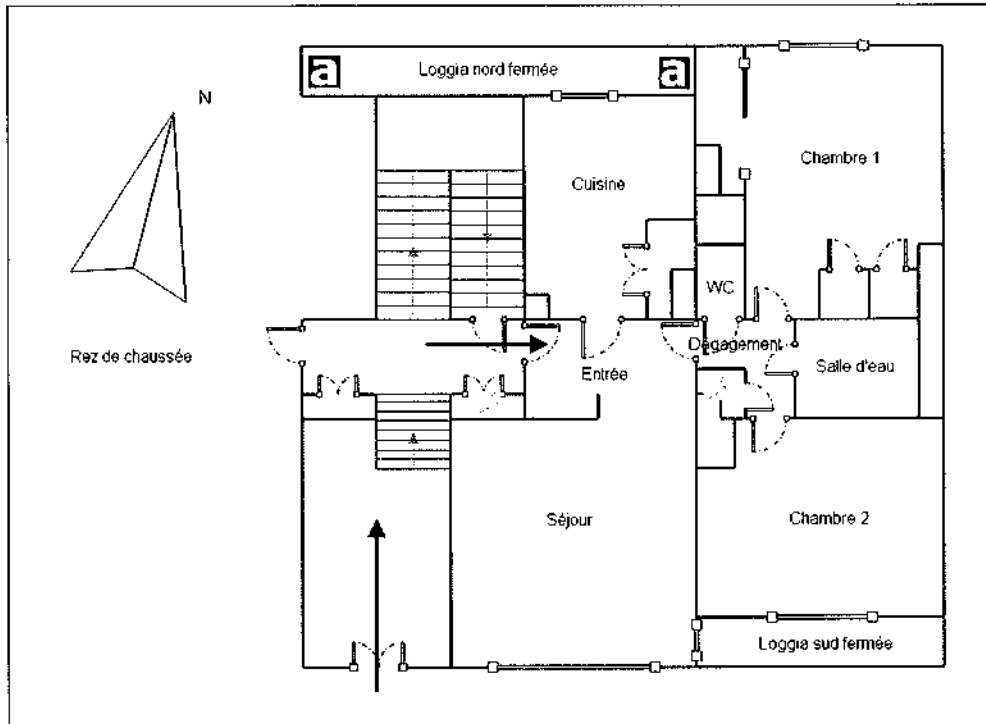
Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

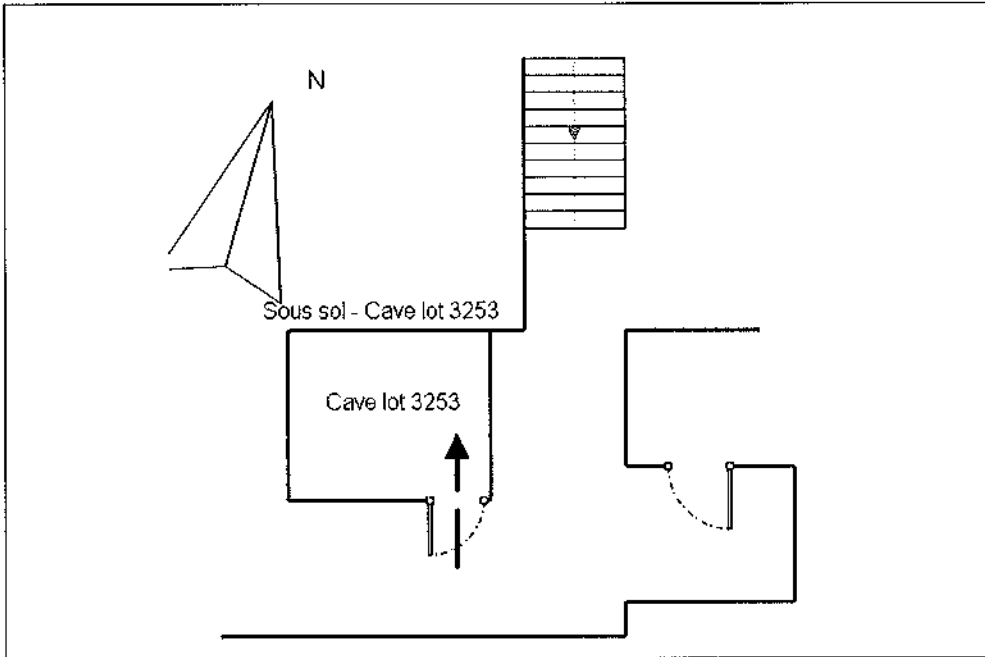
**Surface loi Carrez totale : 54,66 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés soixante-six)**  
**Surface au sol totale : 64,28 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés vingt-huit)**

Fait à MARSEILLE 09, le 07/11/2025

Par : Orsini Patrick

Aucun document n'a été mis en annexe

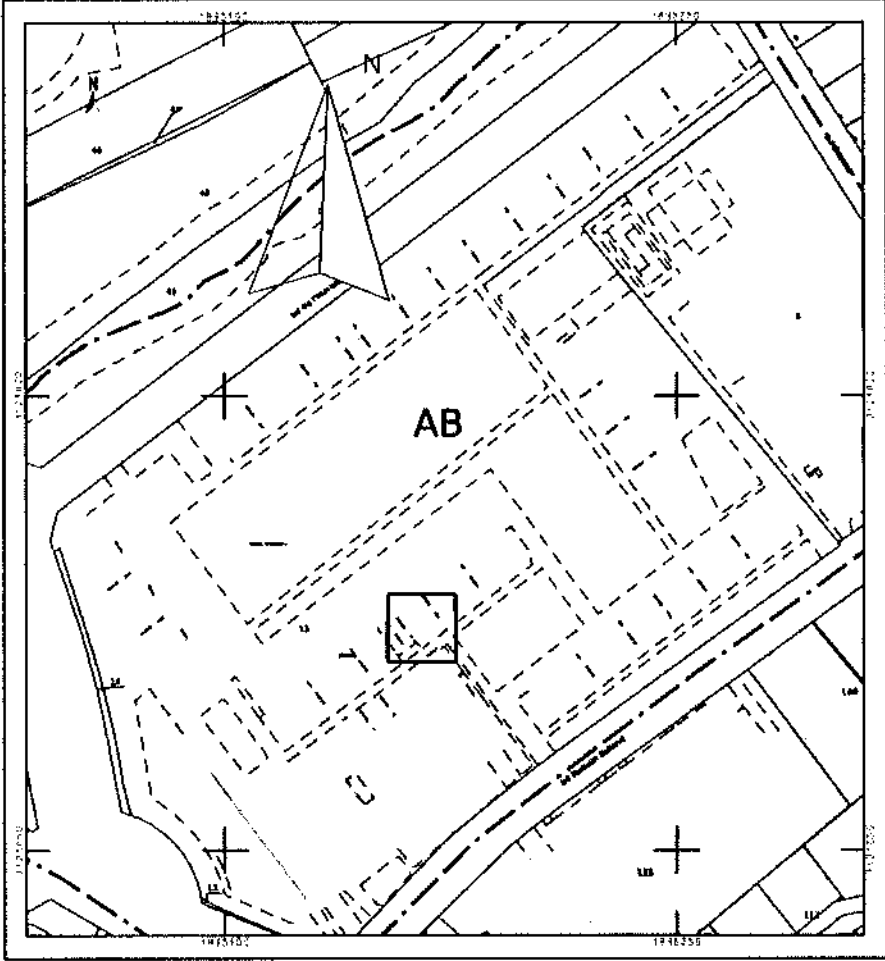


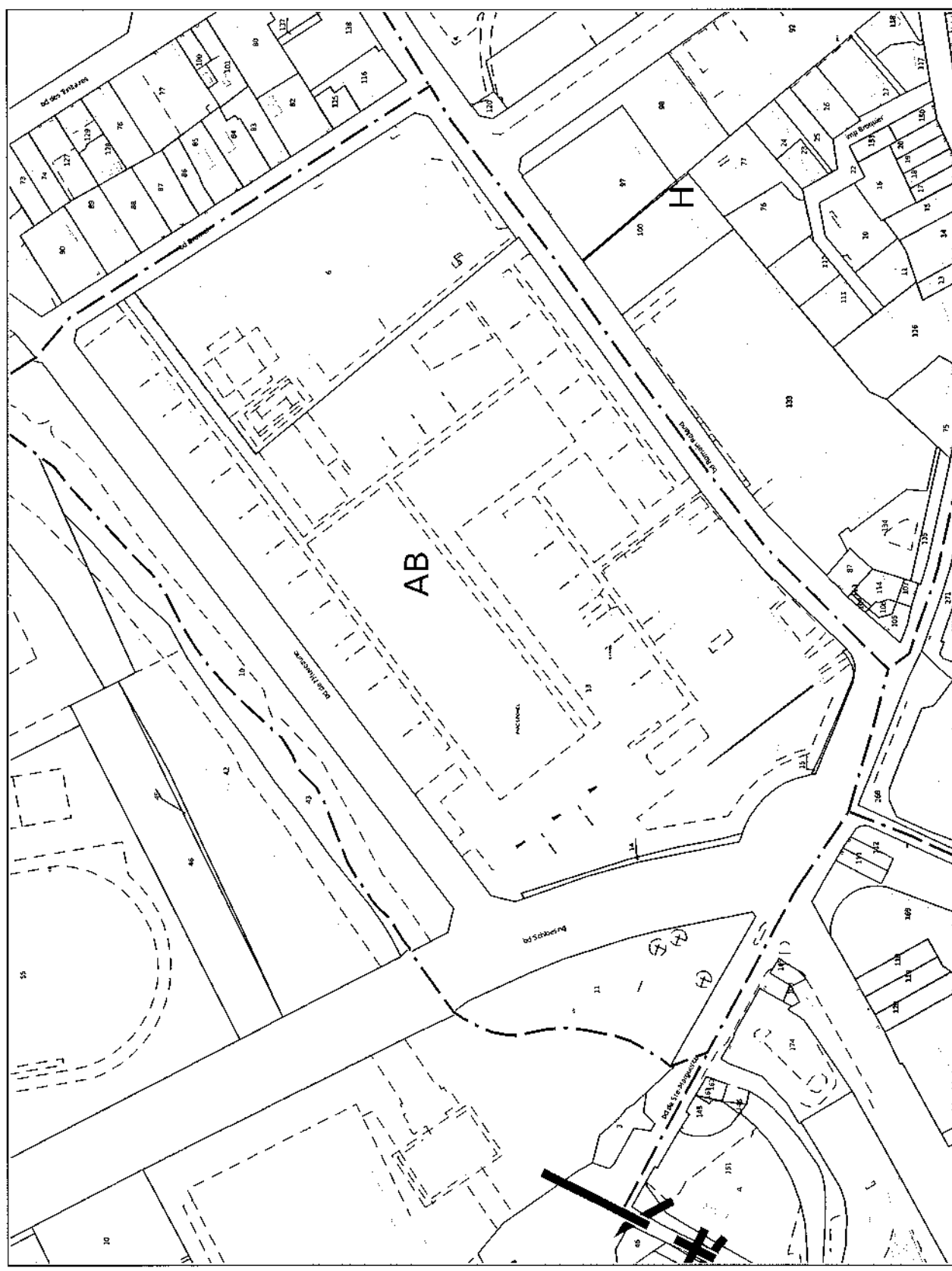


Certificat de superficie n° NT-25/473



Direction <b>REGIONS DE FRANCE</b> Direction <b>MARSEILLE COTE</b>	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Le plan cadastral est établi en vertu de la loi n° 600 du 16 décembre 1963 <b>Loi CARREZ</b> et de l'article 17 de la loi n° 124 du 12 juillet 1960. Le plan n° NT-25/473 est établi en vertu de la loi n° 600 du 16 décembre 1963.
Section : <b>AB</b> Foliole : <b>574 AB 11</b>  Contenance : <b>1050</b> Surface cadastrale : <b>1050</b>  Nature de la section : <b>Parcelle cadastrale</b> (Parcelle cadastrale)		Informations administratives :





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

Relevé de propriété

Année de référence : 2024	Département : 130	Commune : 209 MARSEILLE 9EME	TRES : 012	Numéro communal : T03647																					
<b>Titulaire(s) de droit(s)</b>																									
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MD945K Né(e) le 02/07/1997 À 99 VIETNAM																							
Nom : TRAN Prénom : HAI PHONG																									
Adresse : CHEZ TRAN VU MY HANG T ALL MURILLO 13008 MARSEILLE																									
<b>Propriété(s) bâtie(s)</b>																									
Désignation des propriétés					Identification du local					Évaluation du local															
Al	Sec	N° Plan	C part	N° Voie	Code Biode	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Exal	AF H	Nak loc PK	Cat B	RC Com Imposable	Coli	Nat Exo	AN DEB	AN RET	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOK
23	853 AB	13		28	PARC D'ORNEL 001 LOT 0003253 5/51550	E	03	01	02001	138530402986	209C	C	H	AP	6	273							P		273
23	853 AB	13		29	PARC D'ORNEL 001 LOT 0003253 5/51550	E	04	00	02001	138530402986	209C	C	H	AP	6	1439							P		1439
23	853 AB	13		29	PARC D'ORNEL 001 LOT 0003253 5/51550	E	04	00	02002	13853765782	209C	C	H	DA	6	30							P		30
<b>Total revenu imposable pour la part communale</b>					<b>Total revenu exonéré pour la part communale</b>					<b>Total revenu imposé pour la part communale</b>															
1 742 euro(s)					0 euro(s)					1 742 euro(s)															

Désignation des propriétés															Évaluation					Livre foncier			
Al	Sec	N° Plan	N° Voie	Code Biode	N° Parc Prim	S FDP	S Tar	GR/SSGF	CL	Not out	Contenance HA	A	CA	Revenu imposé	AN Ret	Max Evo	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles			
<b>Contenance totale</b>															<b>Total de la part communale</b>					<b>Majoration des terrains constructibles</b>			
HA A CA															Revenu imposé					Revenu exonéré		Revenu imposé	
0															0					0		0	



Aline COULLOT - Lise TRUPIÈRE - Violaine CREZE

---

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

Marseille, le 24 juillet 2025

N/Réf. : 25/752 - CAAP / TRAN HAI PHONG (SI)

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

A la requête de mon client :

**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 ;

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

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

Dans un ensemble immobilier cadastré 853 AB n°13, les lots n°3266, 3238 et 3253.

**appartenant à**

**Monsieur Hai Phong TRAN**  
Né le 2 juillet 1997 à HAI PHONG (VIETNAM)

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 AIX-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](mailto:contact@ctcavocats.fr)

[www.ctcavocats.fr](http://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@etcavocats.fr

# 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](mailto:CONTACT@TOMBAREL.FR)

[WWW.TBR-TOMBAREL.FR](http://WWW.TBR-TOMBAREL.FR)

MARSEILLE, le 31 juillet 2025

Vos références : 25/752 - CAAP / TRAN HAI PHONG (SI)

Nos références : JP/1236826

**COMMUNE** : MARSEILLE 13009  
**PROPRIETAIRE** : NC  
**ADRESSE DE L'IMMEUBLE** : 47, boulevard de l'Huveaune  
lots n°3266, 3238 et 3253  
**NOM DE L'IMMEUBLE** :  
**REF/CADASTRALES** : SECTION B N° 13  
QUARTIER SAINTE MARGUERITE (853)

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLUI - ZONAGE

**ZONE URBAINE**

Zone qui couvre notamment des centres-villes et leurs faubourgs caractérisés par une implantation à l'alignement, des centres villageois, des noyaux villageois et des hameaux.

**SECTEUR UBt1**

Secteur favorisant notamment les transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue avec des hauteurs de façade maximales limitées à 7 mètres.

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.

Immeuble non situé dans :

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

III. PLUI - EMBLEMES RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLUi.

Infrastructure(s) :

**Emplacement réservé n°RV-002 : intéressé**

En l'état graphique du PLUi (cf extrait du plan ci-joint), l'immeuble est intéressé par l'aménagement et la requalification des berges de fleuves, du cours d'eau et de l'espace vert au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence.

**IV. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**Constructibilité :**Mixité sociale**

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.

Urbanisme :**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Immeuble situé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "LA CAPELETTE", au regard des annexes informatives du PLUi de Marseille Provence Métropole.

Les ZAC sont des zones territoriales où une commune / EPCI décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains. Cette opération d'aménagement résulte d'une initiative publique contrairement aux lotissements ou permis de construire valant autorisation de division.

**Risques :****Voie Inondable**

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

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

**Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours**

Immeuble situé dans la zone de risque d'un PPR approuvé ou en cours valant SUP, définition dans "V. Plans de Prévention des Risques (PPR).

**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'isolation 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) :****- Inondation - Bassin versant de l'Huveaune (PPRi) :**

Immeuble situé dans une zone rouge correspondant aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence, et les secteurs Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa fort.

Dans cette zone s'applique un principe général d'inconstructibilité, sauf exceptions. Des règles sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

et dans le périmètre des espaces stratégiques de requalification.

En complément des règles relatives au(x) zonage(s) précédent(s), qui restent applicables dans le périmètre de l'ESR, y est également admise d'autres créations (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement.

**- Mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait gonflement des argiles :**

Immeuble situé dans une zone B3.

Cette zone correspond aux secteurs exposés à un aléa faible et pour toute construction, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité proposées en zone B2, 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) - moyenne**

Immeuble situé dans la zone d'exposition *moyenne* 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 L132-4 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).

Autres plans de prévention :

**Débordements de nappe**

Immeuble situé dans une zone **potentiellement sujette aux débordements de nappe**, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

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

Néant en l'état graphique du PLUi.

**VII. INFORMATIONS ANNEXES**

Environnement :

**Zone humide**

Immeuble situé dans une **zone humide (Huveaune)**.

Elle représente un outil d'aide à la décision auprès des collectivités publiques et des gestionnaires d'espaces naturels, pour conserver ces milieux et mieux les prendre compte dans les documents de planification et dans les projets d'aménagement.

Elle ne constitue pas un zonage réglementaire.

Projets :

**Projet urbain**

Immeuble situé dans la zone d'influence du projet urbain de la **voie verte sur les berges de l'Huveaune**.

Le projet comprend l'aménagement des berges du cours d'eau et d'une voie verte sur environ

14 kilomètres le long de l'Huveaune, qui doit terminer en 2026.

### - 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).

#### Mérule :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule 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,16e 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 11/12/2006 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 Ayyalades - approuvé le 21 Juin 2019).

PPRt prescrit le 22 Mai 2009 (Els CEREXAGRI).

PPRt approuvé le 4 Novembre 2013 (Els 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 Aygaldes, du Jarret et de l'Huveaune, arrêté le 1<sup>er</sup> 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) métropolitain Aix-Marseille-Provence approuvé par AP du 30 juin 2025.


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

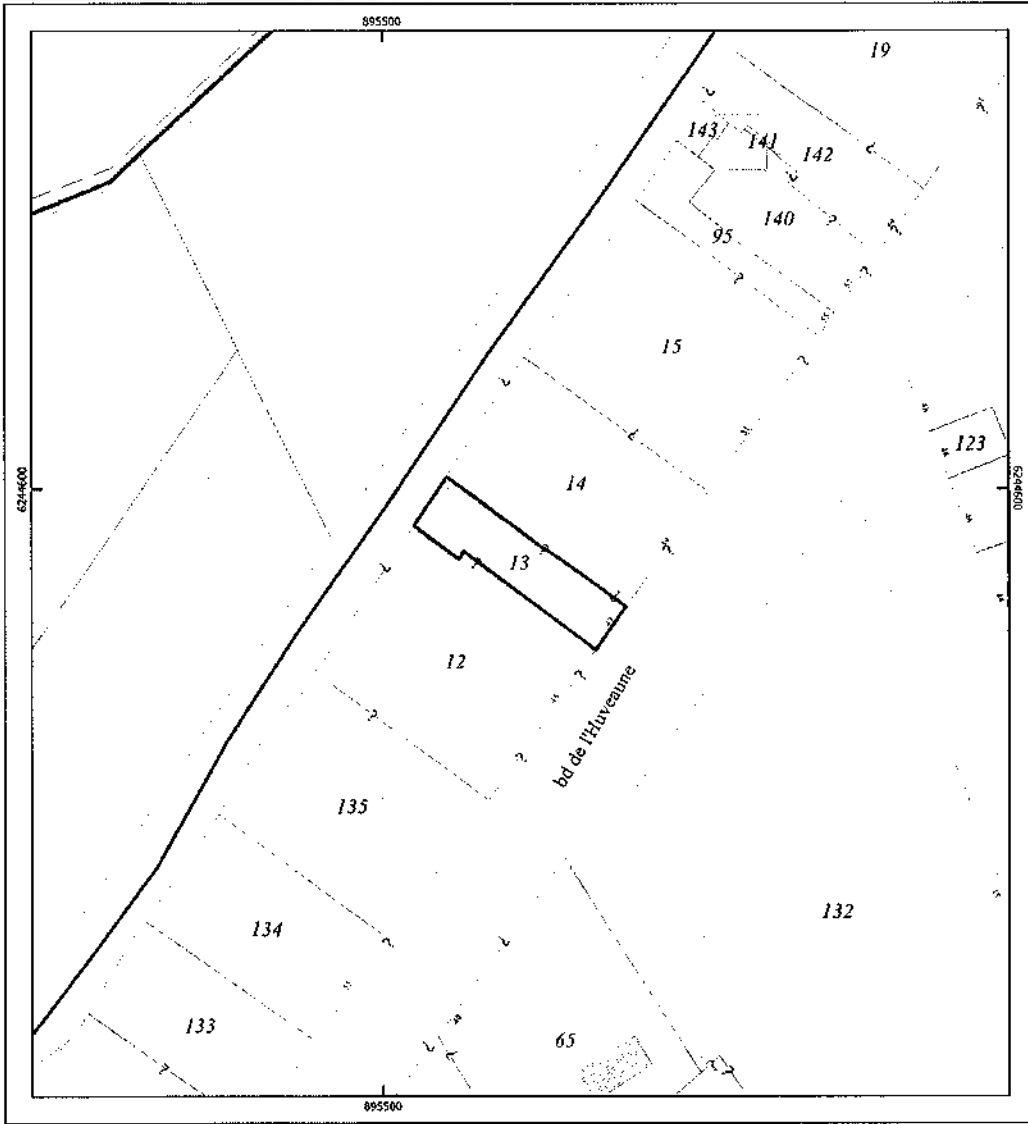
- Approuvé le 19 décembre 2019
- Dernière mise à jour approuvée le 10 juin 2024
- Modification N°1 approuvée le 19 novembre 2021
- Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022
- Modification n°3 approuvée le 18 avril 2024
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité arrêté le 16 mars 2023 et le 29 juin 2023



Nos références : JP/1238826

*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 9E ARRONDISSEMENT	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	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 : <a href="http://www.cadastre.gouv.fr/">http://www.cadastre.gouv.fr/</a>
Section : B Préfixe : 853 Quartier : SAINT MARGUERITE  Echelle d'édition : 1/650  Date d'édition : 25/07/2015 (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 : <b>TBR - Tombarel</b>  	



Demande n° 1460938 DU 25/07/2015 | Références cadastrales : 853 B 13

**BR**  
TOMBAREL  
1977

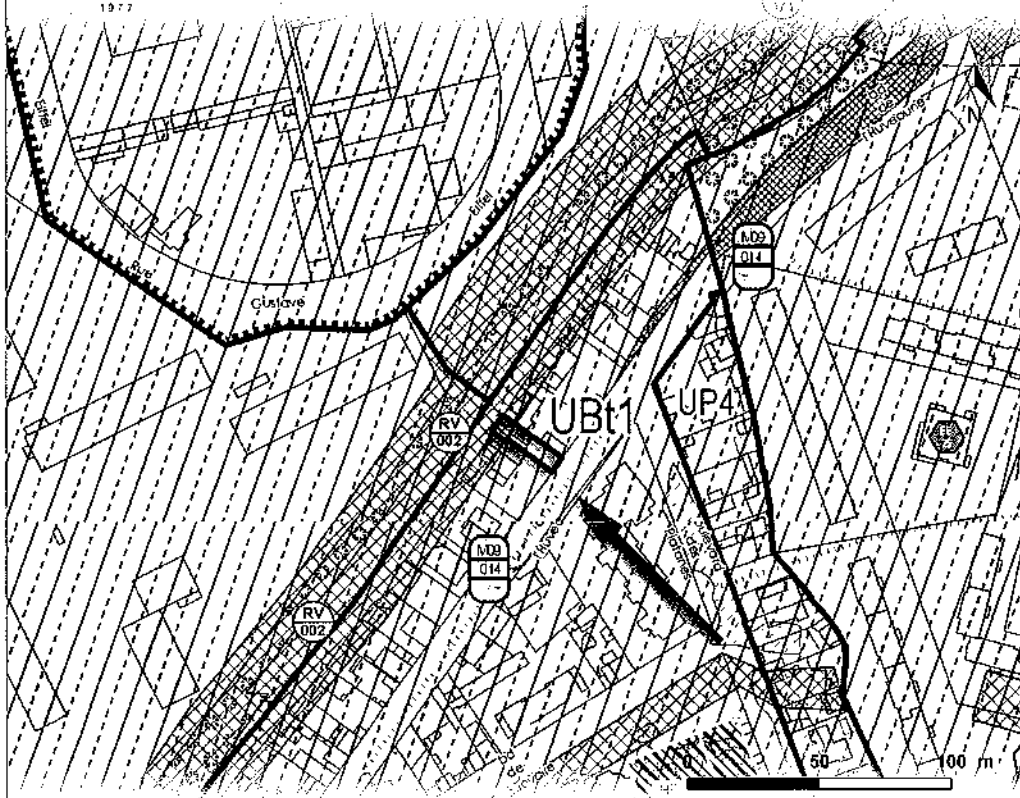
## VUE AÉRIENNE DU BIEN



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. Exercez une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.*

**EXTRAIT DE LA PLANCHE GRAPHIQUE DU P.L.U. DE LA METROPOLE MARSEILLE PROVENCE - MP**  
**MARSEILLE**



<p><b>URBANISME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite de zone</li> <li>Quadrilatère d'encadrement de la Polytechnique (045) autorisée</li> <li>Fond de plan</li> <li>Projet de lotissement</li> </ul> <p><b>EMPLACEMENTS RESERVES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacement réservé pour voirie</li> <li>Aire d'implantation d'école</li> <li>Services pré-accident pour équipements</li> </ul> <p>Immeuble à l'étude</p>	<p><b>PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les deux côtés d'un axe principal de circulation</li> <li>Sur un côté d'un axe principal de circulation</li> <li>Sur un secteur</li> <li>Picots pour de vue</li> </ul> <p><b>PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation spéciale</li> <li>Place de recul</li> <li>Marge réglementaire "route de vie"</li> <li>Polynôme d'implantation</li> </ul>	<p><b>PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>E'Étalon remarquable</li> <li>Éléments remarquables à être protégés d'une part</li> <li>Espace d'alignement remarquable</li> <li>Axe urbain remarquable</li> <li>Forme architecturale spécifique</li> <li>Quadrilatère remarquable</li> <li>Caractère d'alignement de façade</li> </ul> <p><b>MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de mixité sociale</li> <li>Activités commerciales et de services</li> <li>Échelle de protection</li> <li>Linéaire de protection strict</li> <li>Linéaire d'interdiction</li> <li>Pour la commercialité</li> <li>Pôle de vie</li> <li>Pour la fonction</li> </ul>	<p><b>PATRIMOINE NATUREL</b></p> <p>Espace boisé d'ess</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace Bois Casas</li> <li>Espace Bois Casas - Est Littoral</li> <li>Espace Bois Casas - Sud Littoral</li> </ul> <p>Auxes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement végétal</li> <li>Terme d'axe à protéger</li> <li>Troncs d'axe à protéger pour favoriser la préservation</li> </ul> <p>Espace vert protégé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Catégorie 1</li> <li>Catégorie 2</li> <li>Catégorie 3</li> <li>Catégorie 4</li> <li>Catégorie 5</li> </ul> <p><b>DIVERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Surveillance d'alignement</li> <li>Régulation d'alignement d'usage de destination</li> <li>Secteur de travaux de voirie</li> </ul>	<p><b>INONDATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvée en cours</li> <li>Carte urban</li> <li>Zone inondable</li> <li>Zone inondable à faible fréquence</li> <li>Zone à précaution renforcée</li> <li>Zone à précaution simple</li> <li>Carte inondable</li> <li>Assés de couloir renforcé</li> <li>Assés de couloir simple</li> <li>Assés horizontale</li> </ul> <p><b>INCENDIE DE FORET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvée en cours</li> <li>Zone à haute vigilance</li> <li>Zone à vigilance renforcée</li> <li>Zone à vigilance simple</li> </ul> <p><b>RISQUES TECHNOLOGIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvée en cours</li> <li>Zone à vigilance</li> </ul>	<p><b>MOUVEMENT DE TERRAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvée en cours</li> <li>Mouvements de terrain à haute vigilance</li> <li>Zone à vigilance</li> <li>Zone à précaution</li> <li>Opérations de terrain</li> <li>Zone à précaution simple</li> <li>Recul au talus de côte</li> <li>Zone à vigilance</li> <li>Équipement</li> <li>Zone de vigilance</li> <li>Zone à vigilance</li> <li>Zone à précaution renforcée</li> <li>Zone à précaution simple</li> </ul>
--	--	---	--	---	---

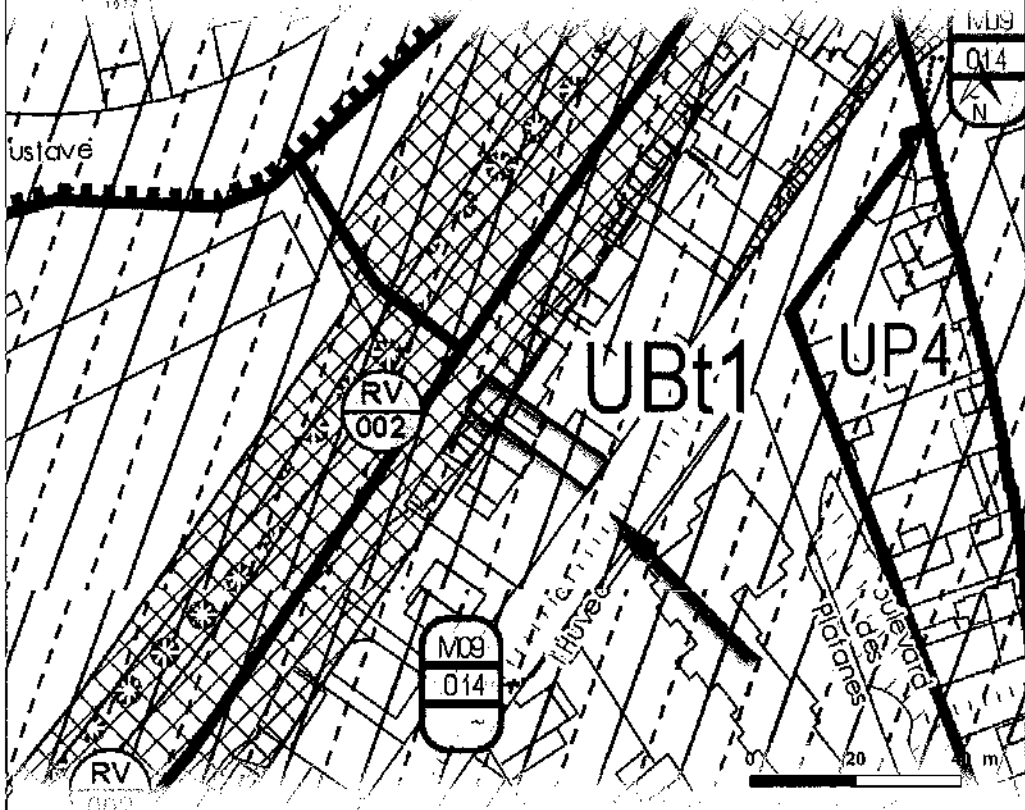
Source : Planche P du PLU approuvé le 19 décembre 2019 - modification n°3 approuvée le 18 avril 2024 - mise à jour n°5 approuvée le 10 juin 2024

# BR

TOMBAREL  
1977

## EXTRAIT DE LA PLANCHE GRAPHIQUE DU P.L.U. DE LA METROPOLE MARSEILLE PROVENCE - MP

### MARSEILLE



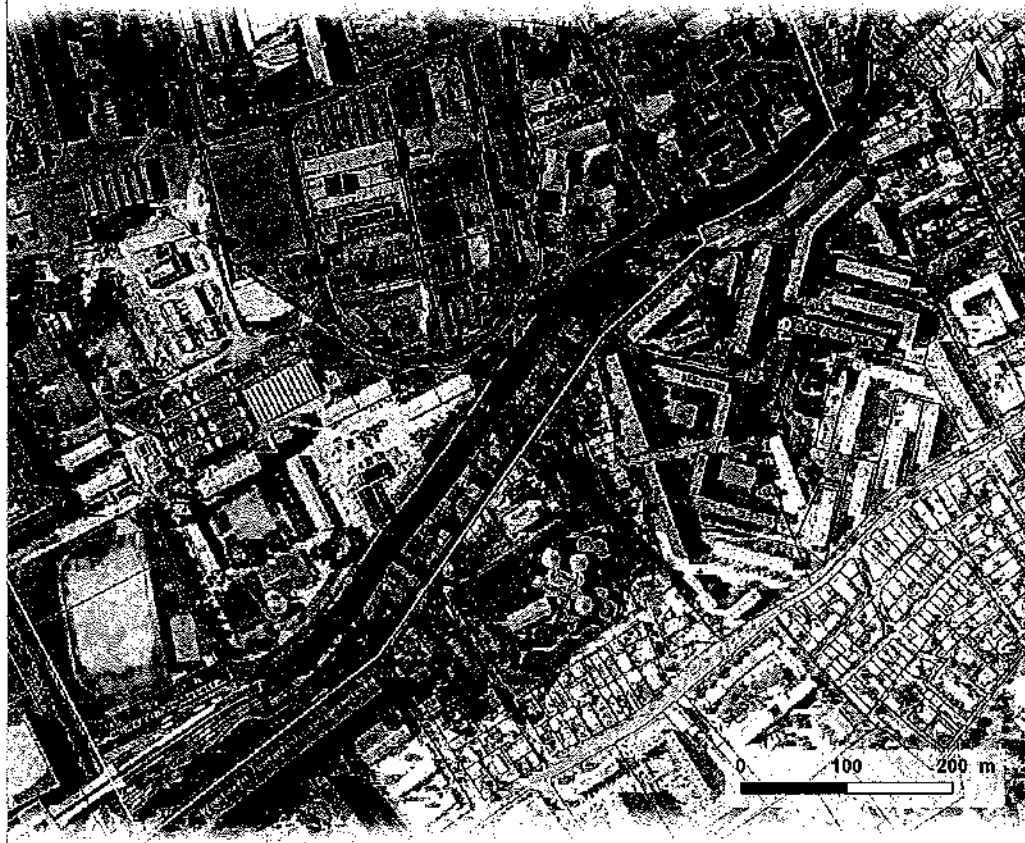
<p><b>URBANISME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite de zone</li> <li>Quartier d'habitat collectif et de programmation (QAP) collectif</li> <li>Partie de site</li> <li>Poligone constructible</li> </ul> <p><b>EMPLACEMENTS RESERVES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace réservé pour voirie</li> <li>Autres emplacements réservés</li> <li>Sans affectation pour l'écoulement</li> </ul> <p><b>Inmeuble à l'étude</b></p>	<p><b>PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les deux côtés d'une rue étroite de la zone</li> <li>Sur un côté d'un axe ou rue de circulation</li> <li>Sur un secteur</li> <li>Prévision de vue</li> </ul> <p><b>PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation en puits</li> <li>Stape de recul</li> <li>Travaux rétro-éclairés "cortèges de nuit"</li> <li>Poligone d'implantation</li> </ul>	<p><b>PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Éléments remarquables</li> <li>Éléments remarquables à la limite d'une île</li> <li>Espace d'urbanisme remarquable</li> <li>Axes urbains remarquables</li> <li>Forme d'habitat spécifique</li> <li>Quartier ou îlot remarquable</li> <li>Quartier classé et dénommé</li> </ul> <p><b>MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centres de service</li> <li>Équipement de proximité</li> <li>Équipement de proximité</li> <li>Linéaire d'insertion</li> <li>Partiels connectés</li> <li>Partiel sensible</li> </ul>	<p><b>PATRIMOINE NATUREL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces boisés classés</li> <li>Espace Bois Classé</li> <li>Espace Bois Classé - Le Limon</li> <li>Espace Bois Classé protecteur</li> <li>Axes</li> <li>Alignement végétal</li> <li>Terrain classé à protéger</li> <li>Tour de l'Église et l'Église de la Vierge</li> <li>Espace vert protégé</li> <li>Catégorie 1</li> <li>Catégorie 2</li> <li>Catégorie 3</li> <li>Catégorie 4</li> <li>Catégorie 5</li> </ul> <p><b>DIVERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Service de terre du projet</li> <li>Bâtiments pour le confort de l'habitat</li> <li>Service de gestion de l'eau et de l'énergie</li> </ul>	<p><b>INONDATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Courbe urban</li> <li>Zone reconstruite</li> <li>Zone reconstruite à stabilité améliorée</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> <li>Courbe érodable</li> <li>Axe d'écoulement à marée</li> <li>Axe d'écoulement d'été</li> <li>Voe variable</li> </ul> <p><b>INCENDIE DE FORET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Zone constructible</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> </ul> <p><b>RISQUES TECHNOLOGIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Axe de risque</li> </ul>	<p><b>MOUVEMENT DE TERRAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Montagne de l'ouest à Marseille</li> <li>Zone reconstructible</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Classement de terrain</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> <li>Réseau de bat de côte</li> <li>Zone reconstructible</li> <li>Effondrement</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Éboulement</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Zone à prescriptions</li> </ul>
--	---	--	--	---	---

Source : Planche P du P.L.U. approuvé le 19 décembre 2019 - modification n°3 approuvée le 18 avril 2024 - mise à jour n°5 approuvée le 10 juin 2024



**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES  
NATURELS (P.P.R)**  
**MARSEILLE**  
*Inondation de l'Huveaune*

**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



- Rouge: M-ZPPU, F-ZPPU, F-AZU
- Bleu foncé: M-CU, F-CU
- Bleu clair: M-AZU
- Violet: R
- Périmètre des espaces stratégiques de requalification
- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Immeuble à l'étude

Sources : BDOrtho-IGN, BDTopo-IGN, BDparcellaire-IGN, Scanz5-IGN, EGIS EAU avril 2014, AGAM 2015, DDTM13/SU/PR. Zonage approuvé le 24 février 2017



Alain COULOT - Lise TRUPHEMIE - Violaine CREZE

---

**IMMO DE FRANCE MARSEILLE**  
**165 Avenue du Prado**  
**13008 MARSEILLE**

**Lettre Recommandée AR**

**Aix-en-Provence, le 17 novembre 2025**

N/Réf. : 25/752- CAAP / TRAN HAI PHONG (SI)  
V/Réf. : syndic immeuble en copropriété dénommé Parc Dromel situé 19 Boulevard de Sainte Marguerite et 406 Boulevard Romain Rolland 13009 MARSEILLE, cadastré dite commune section 853 AB n°13, lots n°3266, 3238 et 3253

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 Cyprés 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 (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 une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux loggias dont une au nord de 2,55 m<sup>2</sup> et l'autre au sud de 3,17 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, un water-closet ainsi que deux chambres d'une superficie loi Carrez de 54,66 m<sup>2</sup> 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 ;

---

**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](mailto:contact@ctcavocats.fr)  
[www.ctcavocats.fr](http://www.ctcavocats.fr)

-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

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 30 escalier 1 - 406 Boulevard Romain Rolland 13009 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](mailto: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 ?**

**Veuillez 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 associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, y demeurant, Château Saint Henri – 123 rue Rabelais, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, ledit cahier des conditions de vente et ses annexes, le tout comportant 87 pages.

A MARSEILLE,  
Le 25 novembre 2025

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

Violaine CREZE