



CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille au plus offrant et dernier enchérisseur, les droits et biens immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES ROSIERS situé 21 traverse Les Rosiers -13014 Marseille, figurant au cadastre de la même commune 891 B 247 et 248, le lot de copropriété numéro 195 à savoir :

Un appartement F3a portant le numéro 195 du bâtiment A situé dans l'immeuble A6 au troisième étage de la maison numéro 26, sur la deuxième plate-forme (douzième étage droite) composé d'une salle de séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un water-closet ; une cave située à la deuxième plate-forme et portant le numéro 195

Saisie immobilière à l'encontre de :

© AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ROSIERS situé 21 Traverse des Rosiers - 13014 MARSEILLE, non identifié au répertoire des Entreprises et de leurs établissements prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié, prise par son syndic en exercice **CABINET BPY IMMOBILIER SAS** au capital de 10.000€, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 951 164 938, dont le siège social est sis 10 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE , prise en la personne de son gérant en exercice domicilié et demeurant es qualité audit siège social et agissant au nom de ladite société.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Hélène JOUREAU, du Barreau de Marseille, associée au sein de la SELARL TATARIAN JOUREAU, Société d'Avocats inscrite au Barreau de Marseille y demeurant dont le siège est sis 301, avenue du Prado - 13008 MARSEILLE laquelle se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière signifié :

- Le 23 juillet 2025 par Maître Michele DURIEUX Commissaire de Justice, publié au service de la publicité foncière de Marseille le 11 septembre 2025 sous le numéro 1314P03 2025 S n°201.

En vertu et pour l'Exécution de :

- La grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille le 22 septembre 2022 dument signifié et devenu définitif selon certificat de non appel établi par le greffe de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 13 janvier 2023

A la sureté et garantie de sa créance, le requérant a déposé au Service de la publicité foncière de Marseille une hypothèque légale le 26 mai 2023 sous les références 1314P03 2023V6395

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Selon décompte arrêté à la date du 27 février 2025 et figurant dans le commandement de payer valant saisie immobilière, **la créance de 6.386,50 euros** s'établit ainsi :

- Principal	1.309,10€
- Avec intérêts au taux légal à compter du 25/02/2020 majoré le 01/01/2023	
- Principal	2.567,11€
- Avec intérêts au taux légal à compter du 03/06/2022 majoré le 01/01/2023	
- Article 700 du CPC	600,00€
- Avec intérêts au taux légal à compter du 22/09/2022 majoré le 01/01/2023	
- Intérêts au taux légal	1.321,68 €
- Dépens de l'instance.....	127,96 €
- Frais exécution	1.322,26 €
- Encaissement.....	- 861,61 €
- Le cout du présent commandement.....	mémoire
Reste dû	6.386,50 €

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Le service de la publicité Foncière de Marseille a délivré un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ROSIERS a fait signifier le 5 novembre 2025 à une assignation à une audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille **le mardi 13 Janvier 2026 à 9 heures 30.**

En conséquence, il sera procédé, à l'audience d'adjudication qui sera fixée par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie signifié à

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS A LA VENTE

1/ D'après le titre de propriété :

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES ROSIERS situé à Marseille (13014) -Traverse des Rosiers , Quartier BON SECOURS, figurant au cadastre de la même commune 891 B 247 et 248 d'une contenance de 6ha 70 a 11ca.

A savoir :

LOT numéro CENT QUATRE VINGT QUINZE (195)

- Un appartement de type F3A portant le numéro 195 du bâtiment A, situé dans l'immeuble A6 au troisième étage de la maison n°26, sur la deuxième plateforme (douzième étage droite) et une cave portant le numéro 195 située à la deuxième plateforme.

Et les 118/96.105 èmes indivis des parties communes générales
Et les 118/26.714 èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille le 1er octobre 1954, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Marseille 1, le 4 novembre 1954, volume 2099 numéro 27 lequel a été modifié :

-aux termes d'un rectificatif reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille le 26 février 1962, publié au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 19 mars 1962 volume 3364 numero 24

-aux termes d'un rectificatif reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille le 11 juillet 1962, publié au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 26 juillet 1962 volume 3449 numero 12

- aux termes d'un rectificatif reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille le 4 février 1965 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 3 mars 1965 volume 4180 numéro 6

- aux termes d'un rectificatif reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille le 21 octobre 1965 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 29 novembre 1965 volume 4465 numéro 17

-aux termes d'un rectificatif reçu par Maître PERRIN, Notaire à Marseille le 4 décembre 1967 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 22 décembre 1967 volume 5293 numéro 13

-aux termes d'un rectificatif reçu par Maître PREVOT, Notaire à Marseille le 4 mars 2003 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 29 août 2003 volume 2003P numéro 5469 suivi d'un acte modificatif reçu par Maître BLANC, Notaire à Marseille le 4 juillet 2003 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 29 août 2003 volume 2003 P numéro 5471.

- aux termes d'un modificatif à état descriptif de division, d'échange et de scission par retrait de lots reçu le 5 février 2024 par Maître Romain CALVAYRAC, Notaire membre de la société dénommée « Laurent GUISTINIANI - Isabelle PARIS – Romain CALVAYRAC, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » à Marseille et publié au service de la publicité foncière de Marseille 3 le 11 mars 2024 sous les références 1314P03 2024 P 6324

2/ D'après le procès-verbal de description :

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi le 21 octobre 2025 par Maître Laura NGUYEN, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP Synergie Huissiers 13, société civile professionnelle Multi-offices

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

MISE A PRIX

7.000 € (SEPT MILLE EUROS)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. SERVITUDES

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administrative pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

2. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au présent cahier des charges.

Si le bien est situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain de la Ville de Marseille, la notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal Judiciaire de Marseille, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de se substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en chef au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Passé ce délai, le titulaire du droit de préemption est censé avoir renoncé à son droit.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de PU aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire de l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

Si l'adjudicataire se trouve évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, 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.

3. VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Il est rappelé qu'en conformité avec l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, lorsque le bien vendu dépend d'un ensemble en copropriété, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom,

prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) qui dispose que :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. »

Cet article étant applicable aux enchères publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

LOI CARREZ

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par AVOVENTES@AVOVENTES.FR la surface loi carrez totale est de 47,75 m² (cf certificat de mesurage annexé ci-après).

SYNDIC

Le syndic en exercice est le **CABINET BPY IMMOBILIER SAS** au capital de 10.000€, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 951 164 938, dont le siège social est sis 10 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE.

4. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à l'article L.271-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente :

- Le certificat de mesurage Loi Carrez.

Les autres diagnostics seront annexés ultérieurement.

5. SUR L'OCCUPATION DU BIEN

Maître Laura NGUYEN, Commissaire de Justice, indique dans le PV descriptif que :

Le logement est actuellement occupé par un locataire et son épouse. Il nous indique payé un loyer de 550 Euros comprenant environ 370 Euros d'APL. Il nous indique ne pas trouver la copie du bail mais qu'il va le chercher.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes occupations des locaux présentement vendus.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou la rédactrice du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail en cours.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus de meubles meublants qui ne sont en aucun cas compris dans la vente et dont il ne pourra disposer.

6. DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20e, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

7. REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur. »

L'article R. 331-2 du même code précise que : « Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »

Dans le cadre du présent cahier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et dont le montant sera calculé conformément à l'article R. 663-30 du code de commerce, soit :

- 4,232 % de 0 à 15 000 €,
- 3,292 % de 15 000 € à 50 000 €,
- 2,351 % de 50 000 € à 150 000 €,
- 1,411 % de 150 000 € à 300 000 €,
- 0,705 % au-delà de 300 000 €.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

DISPOSITIONS GENERALES

Est reproduit ci-après :

- L'article 12 au Règlement intérieur de la profession d'Avocat
- l'annexe 1 portant « cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière » créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Marseille est désigné en qualité de séquestre.

ARTICLE 12 – DEONTOLOGIE ET PRATIQUE DE L'AVOCAT EN MATIERE DE VENTES JUDICIAIRES

Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

12.1 DISPOSITIONS COMMUNES

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

12.2 ENCHÈRES

L'avocat doit 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 réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

ANNEXE 1- CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 L.331-1 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous 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 réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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, 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 de grande instance 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 L.322-12 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 aux dispositions de l'article L. 313-3 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, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, 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 R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, 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 – 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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre 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.

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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

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 COPROPRIÉTÉ

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 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.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 1er 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.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

1. Un plan de situation,
2. Un certificat d'Urbanisme d'information,
3. Le procès-verbal de description des lieux,
4. Le certificat de mesurage CARREZ.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par Maître Hélène JOUREAU, du Barreau de Marseille, associée au sein de la SELARL TATARIAN JOUREAU, Société d'Avocats inscrite au Barreau de Marseille y demeurant dont le siège est sis 301, avenue du Prado - 13008 MARSEILLE laquelle se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

A Marseille, le 10 novembre 2025.

SELARL TATARIAN JOUREAU
Société d'Avocats
301, Avenue du Prado
13008 MARSEILLE
RCS Marseille 502 105 527

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MARSEILLE 14EME

Section : B
Feuille : 891 B 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

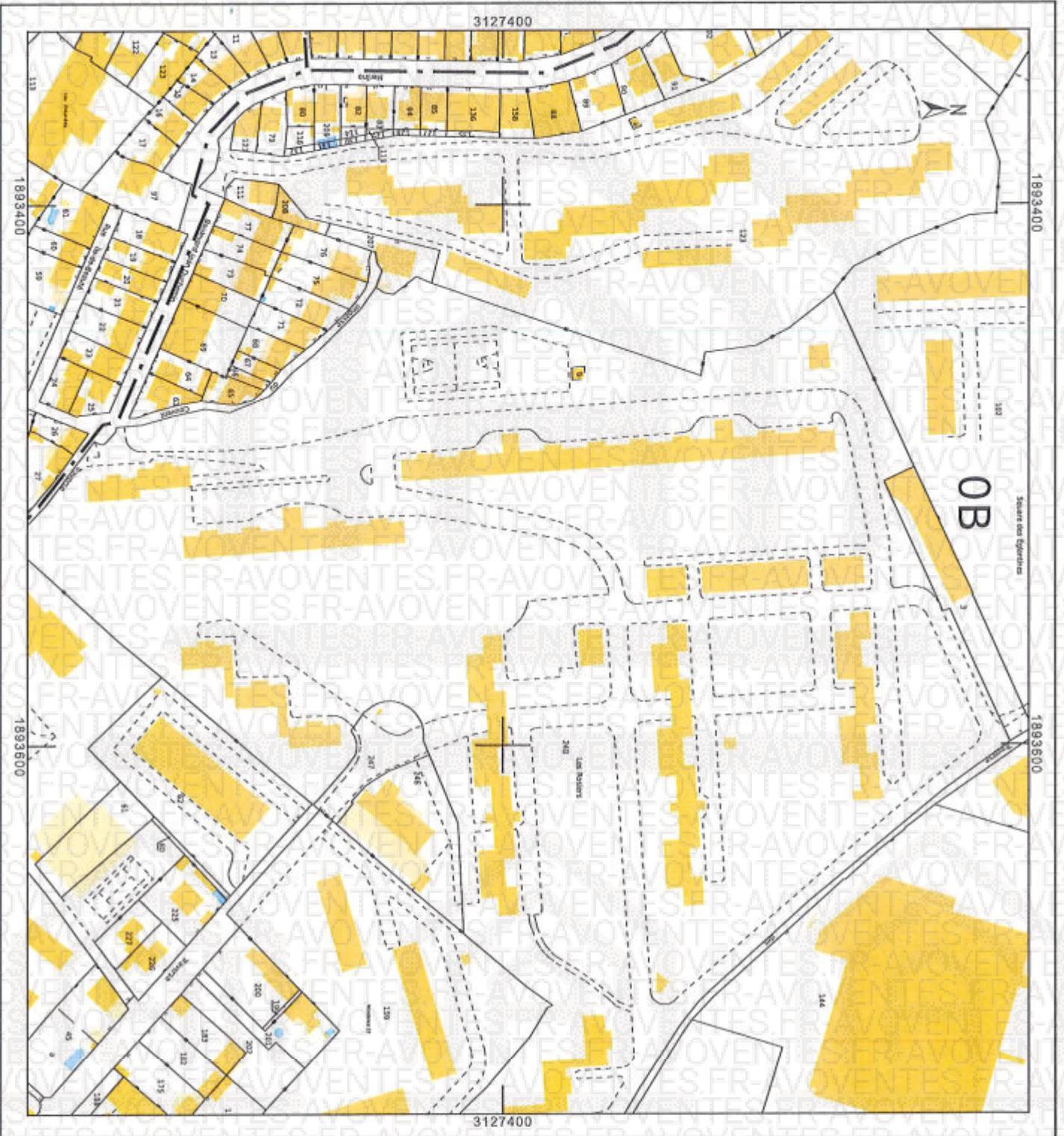
Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

Marseille
39, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



VILLE DE MARSEILLE
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT de CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

DOCUMENT DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Dossier n° :	CU 013055 25 01036P0
Déposé le :	08/07/2025
Délai d'instruction de droit commun :	1 mois
Instructeur :	
Responsable Division :	
Références cadastrales :	891B0247, 891B0248
Quartier :	02 -- BON SECOURS

Nom du demandeur titulaire :
TATARIAN JOUREAU SELARL REPRÉSENTÉ(E) PAR JOUREAU
HELENE

Adresse du demandeur titulaire :
301 AVENUE DU PRADO

13008 MARSEILLE

Adresse des travaux : TRAVERSE DES ROSIERS --
13014 MARSEILLE



VILLE DE MARSEILLE
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT de CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

DOCUMENT DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Dossier n° :	CU 013055 25 01036P0
Déposé le :	08/07/2025
Délai d'instruction de droit commun :	1 mois
Instructeur :	
Responsable Division :	
Références cadastrales :	891B0247, 891B0248
Quartier :	02 -- BON SECOURS

Nom du demandeur titulaire :
TATARIAN JOUREAU SELARL REPRÉSENTÉ(E) PAR JOUREAU
HELENE

Adresse du demandeur titulaire :
301 AVENUE DU PRADO

13008 MARSEILLE

Adresse des travaux : TRAVERSE DES ROSIERS --
13014 MARSEILLE





VILLE DE MARSEILLE
DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME - 40 RUE FAUCHIER - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

Dossier : **CU 013055 25 01036P0**

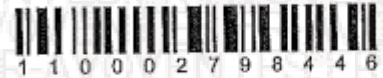
Déposé le : 08/07/2025

Adresse des travaux :

TRAVERSE DES ROSIERS

13014 MARSEILLE

Demandeur :



1 1 0 0 0 2 7 9 8 4 4 6

**TATARIAN JOUREAU SELARL représenté(e) par
JOUREAU HELENE**

301 AVENUE DU PRADO -

13008 MARSEILLE

Demandeur(s) co-titulaire(s) : Pétitionnaire 0 - Pétitionnaire 0 -
Pétitionnaire 0 - Pétitionnaire 0 - Pétitionnaire 0

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : 891B0122

Superficie du terrain de la demande : 68680 m²

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES (AU TERRAIN)

- ZONES DU REGLEMENT
 - Secteur(s) : UC5
- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
 - La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible
- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES
 - AUTRES
 - Servitude radio électrique, protection contre les obstacles : PT2
 - HISTORIQUE
 - Servitude Monuments Historiques : le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (les informations concernant les monuments historiques peuvent être consultées sur le site : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas>)
 - RISQUES
 - Servitude PPR argile B2 : Le terrain se situe en Zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'oeuvre
- DROITS DE PREEMPTION
 - Droit de préemption commercial : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat soumis au droit de préemption commercial
 - Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple tel que défini par le Code de l'Urbanisme - MARSEILLE PROVENCE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP
 - Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU renforcé tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - COPROPRIETE LES ROSIERS - Le titulaire du droit de préemption est MAMP Délégation ponctuelle
 - Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- AUTRES SERVITUDES
 - AUTRES
 - La parcelle n'est pas située dans un périmètre de bonne desserte.
 - ZFU : le terrain est situé en zone franche urbaine
 - BRUIT
 - Servitude voie bruyante : le terrain se situe à proximité d'une voie publique bruyante de classe 3 - bruyante
 - IMPLANTATION-HAUTEUR
 - Réserve foncière : emplacement réservé n° 001 pour ELARGISSEMENT DE VOIE - Bénéficiaire AMP
 - PROTECTION

- Patrimoine à protéger : forme d'habitat spécifique à préserver - grand ensemble de logements collectifs : CE-9 - (Tome N du PLUI) -
- La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 1 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation
- RISQUES
 - Axe d'écoulement diffus : sur une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, les constructions et installations doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple.
 - Voies inondables : le terrain se situe en bordure d'une voie publique inondable

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Art L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXE ET PARTICIPATIONS : Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager.

- (X) **Taxe d'aménagement totale** : **6,55%**
 dont
 - part communale : 5,00% (exonérées dans le cadre d'une ZAC)
 - part départementale : 1,55%
- (X) **Redevance Archéologique** : **0,40%**

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

D'après l'article L442-9 du code l'urbanisme : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le présent certificat d'urbanisme ne tient pas compte des déclarations préalables ou permis d'aménager, pour lotissements, délivrés dans une période de dix ans.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence applicable à la parcelle, peuvent être consultées sur le site de la Métropole Aix Marseille Provence . Il en est de même pour les dispositions du Plan de Prévention des Risques Argiles « retrait gonflement » qui sont accessibles sur le site de la Préfecture des Bouches du Rhône (<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Les-plans-de-prevention-des-risques-naturels/MARSEILLE>)

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolués. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Fait à Marseille, le
 Le responsable de la Division,

Signé électroniquement par
 Date de signature : 09/07/2025
 Qualité : Responsable de division N

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :
Date du repérage : 21/10/2025
Heure d'arrivée : 10 h 19
Durée du repérage : 02 h 35

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **21 Traverse des Rosières**
Commune : **13014 MARSEILLE 14**
Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A6; Etage 13; Porte 195, Lot numéro Non communiqué

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom
Adresse :

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

Nom et prénom : **SYNERGIE HUISSIERS**
Adresse : **28 Rue Fauchier**
13002 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **GENERAL SERVICES CONTROLES**
Adresse : **115 boulevard de la Millière**
13011 MARSEILLE
Numéro SIRET : **388 168 213 00071**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité : **10583929904 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 47,75 m² (quarante-sept mètres carrés soixante-quinze)
Surface au sol totale : 52,60 m² (cinquante-deux mètres carrés soixante)

Résultat du repérage

Date du repérage : **21/10/2025**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
Liste des pièces non visitées : **Néant**
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SYNERGIE HUISSIERS**

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
13eme étage - Entrée	3,55	3,55	
13eme étage - Séjour	12,48	12,48	
13eme étage - Chambre 1	9,16	9,16	
13eme étage - Chambre 2	9,63	9,63	
13eme étage - Cuisine	8,42	8,42	
13eme étage - Salle d'eau	3,06	3,06	
13eme étage - Wc	1,05	1,05	
13eme étage - Placard	0,4	0,4	
13eme étage - Balcon	0	4,85	

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

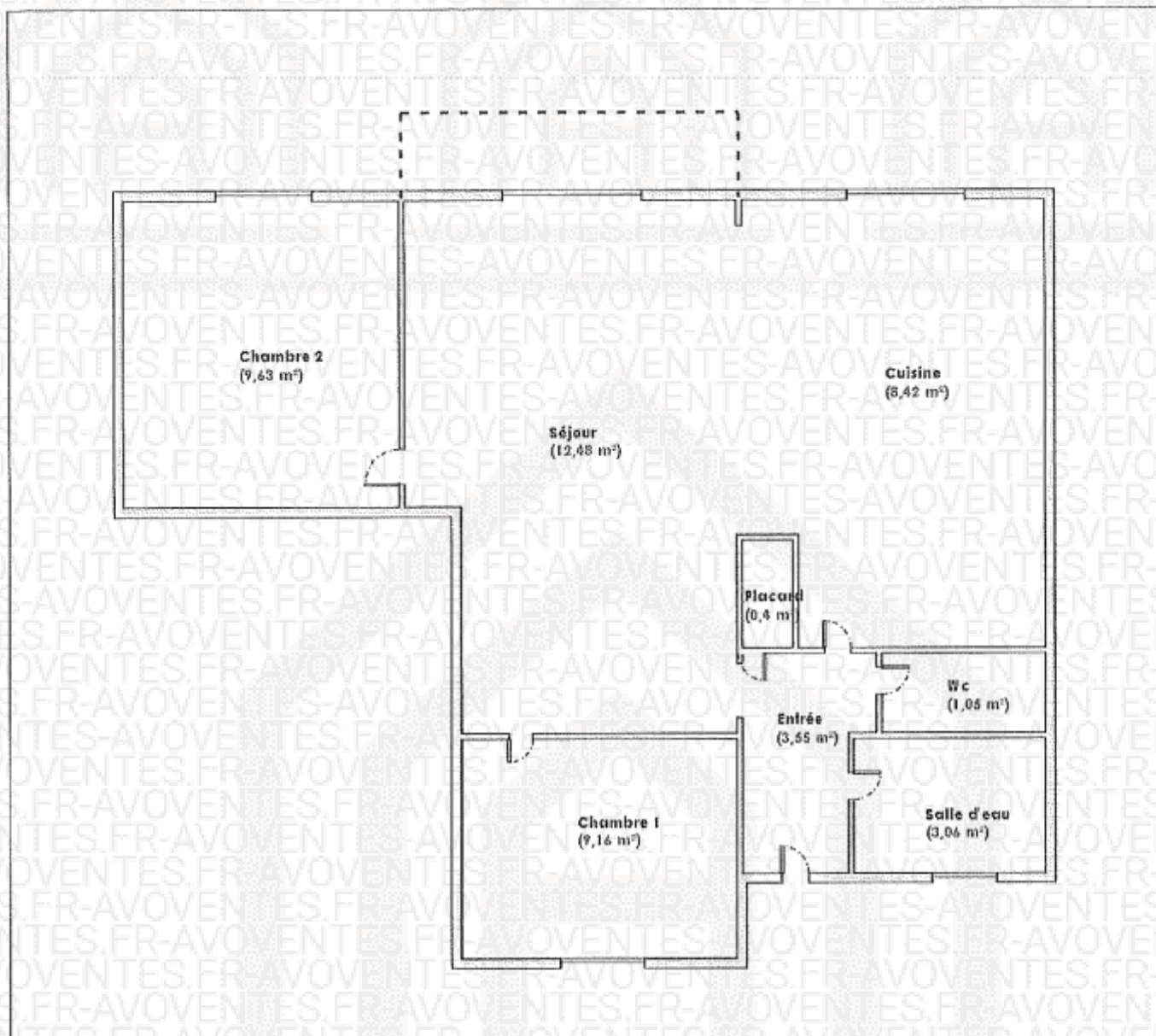
Surface loi Carrez totale : 47,75 m² (quarante-sept mètres carrés soixante-quinze)

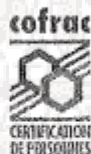
Surface au sol totale : 52,60 m² (cinquante-deux mètres carrés soixante)

Fait à **MARSEILLE 14**, le **21/10/2025**



Aucun document n'a été mis en annexe





Accréditation
n°4-0557
PARTE
DISPENSABLE SUR
www.cofrac.fr



Bureau Contrôle Certification

N° de certification
B2C 1020

CERTIFICATION DE PERSONNES attribuée à :

Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : **28/12/2021**

Valable jusqu'au : **27/12/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Amiante avec mention : Secteur 0bis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : **07/03/2024**

Valable jusqu'au : **27/12/2028***

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : **24/11/2021**

Valable jusqu'au : **23/11/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Energie sans mention (DPE) : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique

Obtenu le : **28/12/2021**

Valable jusqu'au : **27/12/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité

Obtenu le : **24/11/2021**

Valable jusqu'au : **23/11/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz

Obtenu le : **24/11/2021**

Valable jusqu'au : **23/11/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole

Obtenu le : **24/11/2021**

Valable jusqu'au : **23/11/2028***

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 mars 2024

Responsable qualité,

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67360 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com