

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

Auxquelles seront adjugés en un seul lot, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Un APPARTEMENT, situé au troisième étage,
Une CHAMBRE DE BONNE située au septième étage,
Et une CAVE, située au sous-sol,
Le tout formant le lot numéro 4,

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (6ème), Quartier Castellane, 31 rue du Docteur Escat, cadastré lieudit « 31 rue du Docteur Escat », section 823 D numéro 44 pour 00 ha 02 a 12 ca,

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO, avocat, né le 12/01/1963 à MARSEILLE, célibataire, de nationalité française,

Domicilié et demeurant 31 rue du Docteur Escat 13006 MARSEILLE

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24 471 936 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 054 806 542, dont le siège social est 75 rue Paradis 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal y domicilié,

venant aux droits du CREDIT DU NORD, Société anonyme au capital de 890 263 248 € immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 851 dont le siège social se situe 28 , Place Rihour 59000 LILLE et le siège central à PARIS 59, Boulevard Haussmann 75008, en vertu d'une convention d'apport partiel d'actif signée le 11/09/2012 à MARSEILLE et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT du 19/10/2012,

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT agissant en qualité de créancier.

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Victoria CABAYE du CABINET ROUSSEL-CABAYE, du barreau de MARSEILLE, pour qui éléction de domicile est faite en son Cabinet 11/a rue Armény (13006) MARSEILLE. (Tél.04.91.33.14.59- Fax 04.91.33.51.09), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- 1) Un acte contenant prêt par le CREDIT DU NORD au profit de Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO, reçu par Maître Marie-Laetizia PERFETTI, notaire associé à MARSEILLE (13), 31 Cours Pierre Puget, le 16/11/2005.
- 2) Un protocole d'accord signé entre la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits du CREDIT DU NORD et Monsieur Jean-Marc MONTANARO le 28/09/2015 et dûment revêtu de la force exécutoire selon ordonnance d'homologation rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 10/02/2016.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a fait délivrer un commandement par le ministère de Maître Philippe ABEILLE, Huissier de Justice associé à MARSEILLE (6^{ème}), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 22 février 2018.

Ce commandement de payer contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de Maître Victoria CABAYE Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 11 A rue Armény à MARSEILLE (13006) pour la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT avec élection de domicile en son cabinet,*
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;*
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;*
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;*
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de l'extrait cadastral modèle 1.*
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au ;*
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;*
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que*

cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, à MARSEILLE (6ème), dans les locaux du Tribunal d'Instance de MARSEILLE, Place Monthyon.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 et suivants du Code de la Consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Le commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été déposé aux fins de publication le 17 avril 2018 pour valoir saisie, au deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, sous les références suivantes : volume 2018 S n°14. Il est actuellement en cours de publication.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant exploit de Maître Philippe ABEILLE Huissier de Justice à MARSEILLE, en date du 15 mars 2018.

Le deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré le 18 avril 2018 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. Cet état hypothécaire comporte actualisation des éléments contenus dans l'état hypothécaire délivré le 26 juin 2017 sous le numéro 2017H9762.

Ces deux états hypothécaires seront déposés au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, à l'audience d'orientation du mardi 4 septembre 2018 à 9h30 a été délivrée auprès du débiteur le 11 juin 2018 suivant acte de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de CENT QUATRE VINGT SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (186 452,53 €) au 29/12/2017, sauf mémoire, se décomposant comme suit :

1/ Principal.....202 121,22 €

2/ Intérêts au taux conventionnel de 3,75 %
à compter 24/03/2016 jusqu'au 29/12/2017.....12 187,41 €

3/ Intérêts au taux conventionnel de 3,75 %
à compter du 30/12/2017 jusqu'à parfait paiement.....mémoire

4/ Règlements reçus..... - 27 856,10 €

Outre 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 de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

*

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

1/ Désignation

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (6ème), Quartier Castellane, 31 rue du Docteur Escat, cadastré lieudit « 31 rue du Docteur Escat », section 823 D numéro 44 pour 00 ha 02 a 12 ca,

Régi par :

* Un règlement de copropriété dressé par Maître DEYDIER, notaire à MARSEILLE le 19 mars 1936, publié au deuxième bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 6 avril 1936 volume 1138 numéro 49,

* Un état descriptif de division dressé par Maître CLERC, notaire à MARSEILLE, le 28 septembre 1982, publié au deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 5 octobre 1982 volume 3678 numéro 7,

La désignation du lot de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Marie-Laetizia PERFETTI, notaire à MARSEILLE le 16 novembre 2005, dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après, est la suivante :

« Le lot numéro quatre (4) :

a) Au troisième étage, la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 4, comprenant :

Entrée, salle à manger, salon, cuisine, salle de bains, trois chambres, cabinet de toilette avec douche et deux W.C.

b) Une chambre de bonne située au 7^{ème} étage portant le numéro 3.

c) Une cave située au sous-sol portant le numéro 3.

Et les 140/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

Le lot de copropriété mis en vente, plus amplement désigné dans le procès-verbal descriptif établi par Maître Philippe ABEILLE, Huissier de Justice associé à MARSEILLE le 15 mars 2018, et dans le certificat de superficie Loi Carrez établi par Monsieur José SILVA de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 19 mars 2018,

Consiste en un APPARTEMENT, une CHAMBRE DE BONNE et une CAVE :

■ **APPARTEMENT :**

Appartement situé au 3^{ème} étage, comprenant :

- * Entrée,
- * Chambre I,
- * Chambre II,
- * Chambre III,
- * Salle d'eau,
- * Dégagement I,
- * W.C. I,
- * Salle de bains,
- * Dressing,
- * Salon,
- * Séjour,
- * Dégagement II,
- * Cuisine,
- * W.C. II

Ainsi qu'il résulte de le certificat de superficie Loi Carrez établi par Monsieur José SILVA de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 19 mars 2018, mentionnée ci-dessus, la surface privative Loi Carrez de l'appartement est de :

123,11 m²

Cet appartement comporte en outre un balcon sur rue dont la superficie est de 3,75 m², ainsi qu'une terrasse dont la superficie est d'environ 11 m².

■ **CHAMBRE DE BONNE :**

Chambre de bonne située au 7^{ème} étage de l'immeuble et portant le numéro 3, d'une superficie de 4,96m².

■ **CAVE :**

Cave située au sous-sol et portant le numéro 3.

Ils forment avec les 140/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, le lot numéro **QUATRE (4)** de la copropriété.

*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal descriptif établi par Maître Philippe ABEILLE, Huissier de Justice associé à MARSEILLE le 15 mars 2018, et le certificat de superficie Loi Carrez établi par Monsieur José SILVA de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 19 mars 2018 demeureront ci-après annexés.

2/ Occupation et baux

Il résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Philippe ABEILLE Huissier de Justice associé à MARSEILLE le 15 mars 2018 que l'appartement est occupé par Monsieur MONTANARO et sa famille.

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé le syndic de la copropriété est le Cabinet CASAL IMMOBILIER 25 bis avenue Jules Cantini 13006 MARSEILLE, tél. 04 91 29 95 00.

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1 ci-après littéralement retranscrit :

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC

tél 0 810 007 830

prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orientals.ABspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 28/05/2017
valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER MARSEILLE NORD

SF 1702555464

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 013				Commune : 206		MARSEILLE 6EME			
Section	N° plan	PDL	N° de lot	Quatre-part Adresse	Contenance cadastrale	Revue	Designation nouvelle		
							N° de DA	Section	n° plan
823 D	0044			31 RUE DOCTEUR ESCAT	0ha02a12ca				
823 D	0044	001	4	140 1030					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4, arrivés 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien présentement saisi appartient à Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO pour l'avoir acquis de :

Monsieur Alain Roger PICARD,
Né le 23 avril 1948 à MARSEILLE,

Et

Madame Catherine Marcelle PICARD,
Née le 18 octobre 1952 à MARSEILLE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Laetizia PERFETTI, notaire à MARSEILLE le 16 novembre 2005, publié au deuxième bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 30 novembre 2005 volume 2005 P numéro 6492.

L'origine propriété telle qu'elle résulte de l'acte susvisé, sera littéralement retranscrite dans une note qui demeurera ultérieurement annexée.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La note de renseignement d'urbanisme sera ultérieurement annexée au présent cahier des conditions de la vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat.
Créée par DCN n°2006-032, AG du Conseil national du 12-12-2006. Publiée par Décision du 24-04-2009 - Du 12 mai 2009.
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2006-007, AG du Conseil national du 12-12-2006. Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - Du 12 mai 2009.

Dispositions communes

12.1 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.**

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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 co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.



SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

Annexe au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - Du 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'Assemblée générale du Conseil national des bureaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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 – MODALITES 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.

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.

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-100 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est 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.

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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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.

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'ACQUEREUR

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, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 – SURENCHERE

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.

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 – RETERATION DES ENCHERES

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.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. 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 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 devant être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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

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° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ÉLECTION 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.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

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 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

« 6 »
»

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en un seul lot, sur la mise à prix de :

CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000,00 €)

Fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, 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 avenants 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, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ AUTRES CLAUSES

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

*

En outre, toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'accomplissement et du coût des formalités de radiation des inscriptions grevant les biens mis en vente.

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :
Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

PIECES JOINTES

Procès-verbal descriptif
Certificat de superficie Loi Carrez
Copie réduite de l'extrait de plan cadastral

**Ainsi fait et dressé par Maître Victoria CABAYE
Avocat poursuivant
A MARSEILLE le 14 juin 2018**

SCP P. ABEILLE C. GEORGES R. GASCOIN

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

4, rue Stanislas Torrents

13006 MARSEILLE

Tél. : 04 91 53 70 07 - Fax : 04 91 37 51 10

accueil@a2g-huissiers.fr

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF
ET DE SUPERFICIE SUR ORDONNANCE

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
ET LE QUINZE MARS**

A LA REQUETE DE :

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24 471 936 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 054 806 542, dont le siège social est 75 rue Paradis 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal y domicilié.

Venant aux droits du CREDIT DU NORD, société anonyme au capital de 890 263 248 euros, immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 851 dont le siège social se situe 28 place Rihour 59000 LILLE et le siège central à PARIS, 59 boulevard Haussmann 75008, en vertu d'une convention d'apport partiel d'actif signée le 11.09.2012 à MARSEILLE et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT du 19.10.2012.

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT agissant en qualité de créancier.

Ayant pour avocat constitué Maître Victoria CABAYE.

Agissant en vertu d'une ordonnance mise en pied de requête rendue par Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Marseille, en date du 13 FEVRIER 2018, nous autorisant à réaliser notre procès verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés en la requête qui précède, appartenant à Monsieur Rémy MONTANARO, avec si besoin est l'assistance de la force publique ou de témoins d'un serrurier et d'un homme de l'art.

**Nous, Philippe ABEILLE, Huissier de Justice Associé de la SCP Ph. ABEILLE
C. GEORGES et R. GASCOIN, Huissiers de Justice Associés à la Résidence de
MARSEILLE, Y demeurant 4 rue Stanislas Torrents 13006 MARSEILLE.**

Porteurs de ladite ordonnance, nous sommes rendu ce jour à 14 heures, sur place 31 rue du Docteur Escat, 13006 MARSEILLE, accompagnés de Mr José SILVA, Expert de la Société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, afin de procéder à la description des biens comme suit :

DESIGNATION DANS L'ACTE

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE 13006, quartier Castellane, 31 rue du Docteur Escat, cadastré lieudit "31 rue du Docteur Escat", section 823 D numéro 44 pour 00 ha 02 a 12 ca.

Régi par :

- un règlement de copropriété dressé par Maître DEYDIER, notaire à MARSEILLE le 19 mars 1936, publié au deuxième bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 6 avril 1936 volume 1138 numéro 49

- un état descriptif de division dressé par Maître CLERC, notaire à MARSEILLE le 28 septembre 1982, publié au deuxième bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 5 octobre 1982 volume 3678 numéro 7.

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

a) au troisième étage, la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 4, comprenant : entrée, salle à manger, salon, cuisine, salle de bains, trois chambres, cabinet de toilette avec douche et deux W.C.

b) une chambre de bonne située au 7ème étage portant le numéro 3

c) une cave située au sous-sol portant le numéro 3

Et les 140/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

DESCRIPTION

Sur place, nous rencontrons Monsieur MONTANARO, ainsi déclaré auquel nous déclinons nos nom, qualité et l'objet de notre mission et lui signifions sur l'instant copie de la requête et de l'ordonnance dont nous sommes porteurs, qu'il accepte, nous ouvre et nous précède en tous lieux.

L'appartement comprend : une entrée, une salle de bains, 3 chambres, deux dégagements, une salle d'eau, deux W.C., un dressing, un salon, un séjour et une cuisine ; l'ensemble avec balcon sur rue, terrasse et de l'appartement dépend une chambre de bonne située au 7ème étage et une cave située au sous-sol.

ENTREE :

L'on y accède par une porte palière à deux battants avec serrure de sécurité.

Elle mesure 15.65 m2.

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Elle est équipée d'un radiateur.

CHAMBRE I :

L'on y accède de l'entrée par la deuxième porte à deux battants pour partie vitrée, sur notre droite.

Elle mesure 18.29 m2.

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Elle est équipée d'un radiateur.

Elle est éclairée par une fenêtre double vitrage avec impostes hautes et latérales avec volet roulant sur rue.

CHAMBRE II :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une porte à deux battants sur notre droite.

Elle mesure 12.94 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Elle est équipée d'un radiateur.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre avec imposte haute double vitrage volets roulants sur balcon et rue ; balcon qui mesure 3.75 m².

CHAMBRE III :

L'on y accède de la chambre II par une porte sur notre droite.

Elle mesure 12.71 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Elle est équipée d'un radiateur.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre avec imposte haute double vitrage volets roulants sur balcon et rue.

SALLE D'EAU :

L'on y accède de la chambre III par une porte pour partie vitrée.

Elle mesure 2.80 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs de carrelage et le plafond de peinture.

Elle est équipée d'un plan vasque et d'une douche.

DEGAGEMENT I :

L'on y accède de la chambre III sus décrite et une porte.

Il mesure 1.60 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

W.C. I :

L'on y accède du dégagement I sus décrit par une porte.

Il mesure 1.69 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Il est équipé d'un W.C. cuvette avec effet d'eau.

Il est éclairé par un fenestron sur vide d'étage.

SALLE DE BAINS :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une porte face droite.

Elle mesure 7.56 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs de carrelage et le plafond de peinture.

Elle est équipée d'un plan avec deux vasques, d'une baignoire, d'un radiateur et d'un placard.

Elle est éclairée par une fenêtre.

DRESSING :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une porte face gauche.

Il mesure 3.55 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

SALON :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une porte à deux battants petits carreaux sur notre gauche.

Il mesure 16.08 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Il est éclairé par une porte-fenêtre avec baie fixe double vitrage sur terrasse et l'arrière du bâtiment ; terrasse qui mesure 11 m² environ.

SEJOUR :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une porte à deux battants petits carreaux sur notre gauche.

Il mesure 16.03 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

Il est éclairé par une porte-fenêtre avec volet roulant sur la terrasse sus décrite.

Il y a lieu de noter qu'il existe une large ouverture entre le salon et le séjour ; ouverture sans huisserie.

DEGAGEMENT II :

L'on y accède de l'entrée sus décrite par une ouverture sur notre gauche.

Il mesure 4.24 m².

Le sol est recouvert de parquet, les murs et plafond de peinture.

CUISINE :

L'on y accède du dégagement II sus décrit par une porte sur notre droite.

Elle mesure 8.49 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Il s'agit d'une cuisine équipée avec plan de travail, évier encastré, placards bas et suspendus.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre avec imposte haute sur la terrasse sus décrite.

W.C. II :

L'on y accède du dégagement II sus décrit par une porte pour partie vitrée face.

Il mesure 1.48 m².

Il est équipé d'un W.C. cuvette avec effet d'eau.

L'appartement est en très bon état d'usage et d'occupation par Monsieur MONTANARO et sa famille.

Ensuite, nous nous transportons au 7ème étage au devant de la **chambre de bonne n° 3** que Monsieur MONTANARO nous ouvre.

Elle mesure 4.96 m2.

Elle est à l'état ancien.

Le syndic de copropriété est le Cabinet CASAL 25 bis avenue Jules Cantini 13006 MARSEILLE, tél. 04.91.29.95.00.

Durant nos opérations Monsieur José SILVA, Expert de la Société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, diligente sa mission telle que stipulée dans l'ordonnance.

Et à même requête et élection de domicile que dessus nous dressons le procès verbal de surface, en application de l'article 46 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, du décret N° 97-532 du 23 Mai 1997, à savoir :

NATURE DE CHAQUE SOUS-PARTIE PRIVATIVE :

PARTIES PRIVATIVES	SURFACE M2	OBSERVATIONS AUTRES MESURES
Entrée	15.65	
Salle de bains	7.56	
Chambre 1	18.29	
Chambre 2	12.94	
Chambre 3	12.71	
Dégagement 1	1.60	
Salle d'eau	2.80	
W.C. 1	1.69	
Dressing	3.55	
Salon	16.08	
Séjour	16.03	
Dégagement 2	4.24	
Cuisine	8.49	
W.C. 2	1.48	
Superficie privative totale du lot 4	123.11 M2	
Balcon sur rue		3.75
Terrasse		11.00 environ
Chambre de bonne		4.96
Superficie annexe totale du lot 4		19.71 M2

Nous annexons au présent 22 photographies en les visant de notre sceau et notre signature.

En foi de quoi, ces constatations faites et déclarations recueillies, nous avons fait et dressé le
PRESENT PROCES VERBAL DESCRIPTIF ET DE SUPERFICIE POUR ETRE ET
VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT : 378,09 EUROS y compris TVA 60,53 EUROS, Transport 7,67 EUROS,
Enregistrement 14,89 EUROS et photographies.



18/18

Cabinet ROUSSEL-CABAYE

AVOCATS

11 A, RUE ARMENY - 13006 MARSEILLE
TEL : 04.91.33.14.59 FAX : 04.91.33.51.09
accueil@rousselecabaye.fr

Références : AFF. SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT /
MONTANARO Jean-Marc/VIC/JG/99/15

ACCUEIL
PALAIS MONTHYON

Requête PVD

12 FEV. 2018

TGI MARSEILLE

LE GREFFIER DE
LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE
CHAMBRE CIVILE

13 FEV. 2018

RECULE

A LA REQUETE DE :

SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24 471 936 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 054 806 542, dont le siège social est 75 rue Paradis 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal y domicilié,

venant aux droits du CREDIT DU NORD, Société anonyme au capital de 890 263 248 € immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 851 dont le siège social se situe 28, Place Rihour 59000 LILLE et le siège central à PARIS 59, Boulevard Haussmann 75008, en vertu d'une convention d'apport partiel d'actif signée le 11/09/2012 à MARSEILLE et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT du 19/10/2012,

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT agissant en qualité de créancier.

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Victoria CABAYE, associé à Maître Louis CABAYE et Maître Hubert ROUSSEL, du barreau de MARSEILLE, pour qui éléction de domicile est faite en son Cabinet 11/a rue Armény (13006) MARSEILLE (Tél.04.91.33.14.59 - Fax 04.91.33.51.09).

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que suite à un acte contenant prêt par le CREDIT DU NORD au profit de Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO, reçu par Maître Marie-Laetizia PERFETTI, notaire associé à MARSEILLE (13), 31 Cours Pierre Puget, le 16/11/2005 puis un protocole d'accord signé entre la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits du CREDIT DU NORD et Monsieur Jean-Marc MONTANARO le 28/09/2015 et dûment revêtu de la force exécutoire selon ordonnance d'homologation rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 10/02/2016 qui n'a pas été exécuté conformément à ce qui a été convenu entre les parties,

La requérante entend procéder à la saisie immobilière des biens appartenant à Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO, avocat, né le 12/01/1963 à MARSEILLE, célibataire, de nationalité française, domicilié et demeurant 31 rue du Docteur Escat 13006 MARSEILLE,

Consistant en :

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (6ème), Quartier Castellane, 31 rue du Docteur Escat, cadastré lieudit « 31 rue du Docteur Escat », section 823 D numéro 44 pour 00 ha 02 a 12 ca,

Régi par :

* Un règlement de copropriété dressé par Maître DEYDIER, notaire à MARSEILLE le 19 mars 1936, publié au deuxième bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 6 avril 1936 volume 1138 numéro 49,

* Un état descriptif de division dressé par Maître CLERC, notaire à MARSEILLE, le 28 septembre 1982, publié au deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 5 octobre 1982 volume 3678 numéro 7,

Le lot numéro quatre (4) :

- a) Au troisième étage, la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 4, comprenant : Entrée, salle à manger, salon, cuisine, salle de bains, trois chambres, cabinet de toilette avec douche et deux W.C.
- b) Une chambre de bonne située au 7^{ème} étage portant le numéro 3.
- c) Une cave située au sous-sol portant le numéro 3.

Et les 140/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Que conformément à l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, elle désire faire réaliser le procès-verbal descriptif et de superficie desdits biens huit jours au moins après la délivrance du commandement de saisie immobilière à intervenir.

C'est pourquoi la requérante s'adresse à vous, Monsieur le Président, afin qu'il vous plaise vouloir bien autoriser Maîtres ABEILLE GEORGES GASCOIN, Huissiers de justice à MARSEILLE (6^{ème}), 4 rue Stanislas Torrents, à réaliser le procès-verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, huit jours au moins après la délivrance du commandement de saisie immobilière à intervenir, avec si besoin est l'assistance de la force publique ou de témoins, d'un serrurier et d'un homme de l'art.

Déposant à l'appui :

- 1°) copie de l'acte de prêt et du protocole homologué
- 2°) copie de l'état hypothécaire
- 4°) copie du décompte de créance

Présentée à Marseille le 09/02/2018

CABINET ROUSSEL - CABAYÉ

AVOCATS

11A, rue Armény

13006 MARSEILLE

Tél. 04 91 33 14 59

ORDONNANCE

Thomas SPATERI

Vice-président

3^e chambre civile

NOUS,

Tribunal de grande instance
de Marseille

Juge de l'exécution

~~PRÉSIDENT~~ DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE,

- Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces jointes à l'appui

Autorisons Maîtres ABEILLE GEORGES GASCOIN, Huissiers de justice à MARSEILLE (6^{ème}), 4 rue Stanislas Torrents, à réaliser le procès-verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés en la requête qui précède, appartenant à Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO, avocat, né le 12/01/1963 à MARSEILLE, célibataire, de nationalité française, domicilié et demeurant 31 rue du Docteur Escat 13006 MARSEILLE,

Avec si besoin est l'assistance de la force publique ou de témoins, d'un serrurier et d'un homme de l'art.

Etant précisé que la réalisation dudit procès-verbal descriptif ne pourra intervenir avant le délai de huit jours au moins après la délivrance d'un commandement de saisie immobilière, conformément à l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Fait en notre cabinet, à

Le 13/07/18

Marseille

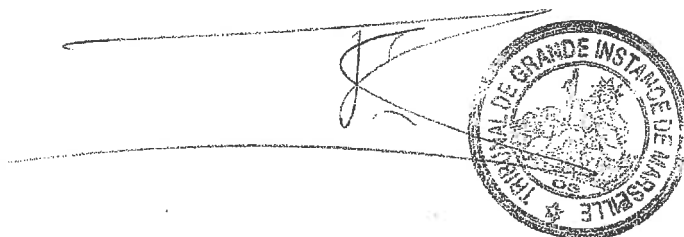




Photo 01



Photo 02



Photo 03

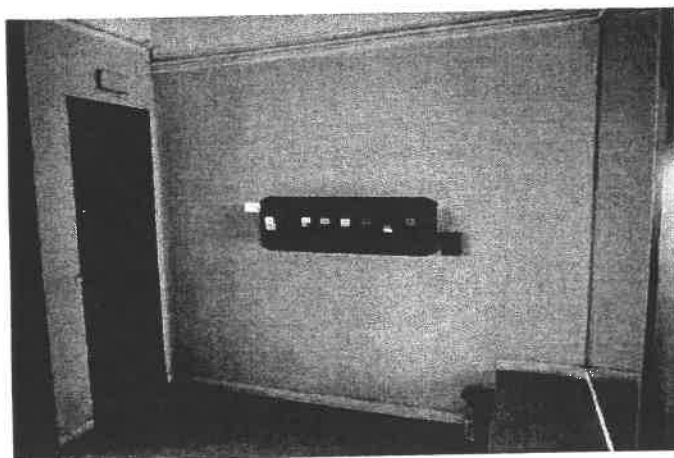


Photo 04

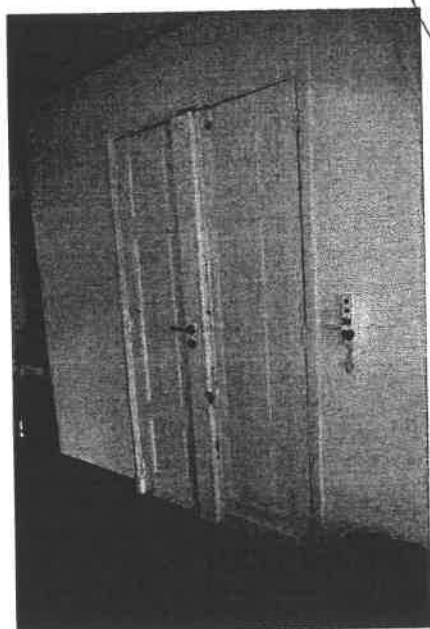


Photo 05

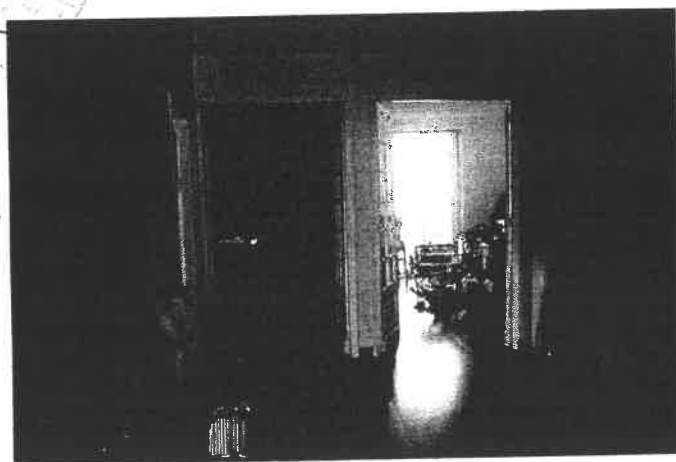


Photo 06



Photo 07



Photo 08



Photo 09



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

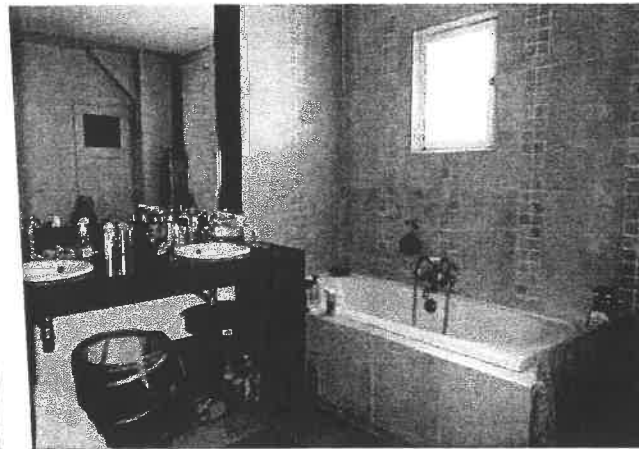


Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

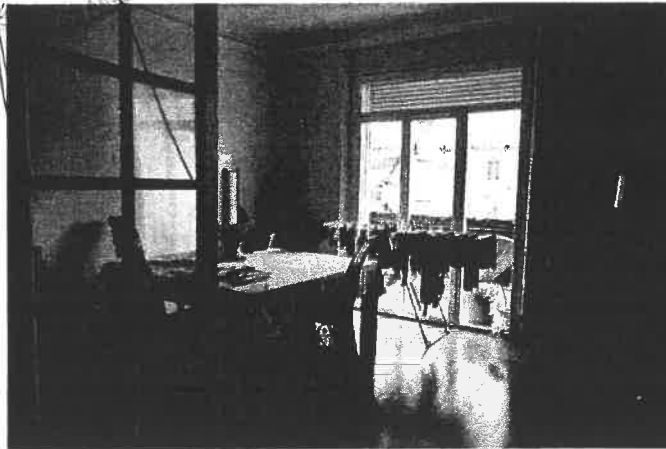


Photo 18

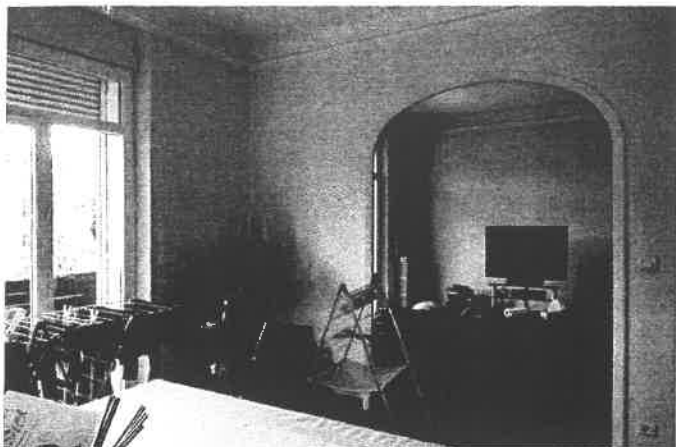


Photo 19



Photo 20



Photo 21

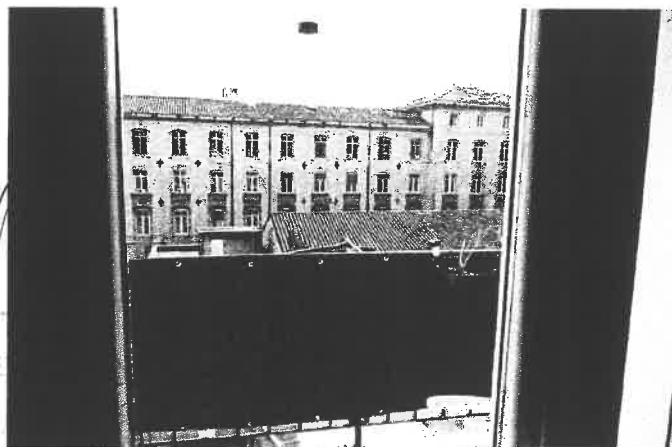


Photo 22



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier :
JS 1803-1504 MONTANARO

Date de commande : 15/03/2018
Date de visite : 15/03/2018

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 31 Rue du Docteur Escat - quartier Castellane 13006 MARSEILLE
Nature du bien : Appartement de type 4 situé au 3^{ème} étage LOT 4 – Une chambre de bonne n°3 située au 7^{ème} étage et une cave n°3 située au sous-sol
Etage : 3^{ème} étage (appartement) – 7^{ème} étage (chambre de bonne)
Lot(s) : 4
Références cadastrales : Lieudit « 31 rue du Docteur Escat » section 823 D n° 44
Accompagnateur : Maître Philippe ABEILLE (Huissier de Justice) et le propriétaire
Bien occupé : Oui

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : Monsieur Jean-Marc Rémy MONTANARO
Adresse :
Code Postal :

Mandataire

Nom, prénom : CABINET ROUSSEL CABAYE (Cabinet d'Avocats Associés)
Adresse : 11A rue Armény
Code Postal : 13006 MARSEILLE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée	15.65
Salle de bains	7.56
Chambre 1	18.29
Chambre 2	12.94
Chambre 3	12.71
Dégagement 1	1.60
Salle d'eau	2.80
W.C. 1	1.69
Dressing	3.55
Salon	16.08
Séjour	16.03
Dégagement 2	4.24
Cuisine	8.49
W.C. 2	1.48

4 - Superficie privative totale du lot 4 : 123.11 m²

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Balcon sur rue	3.75
Terrasse	11 environ
Chambre de bonne	4.96

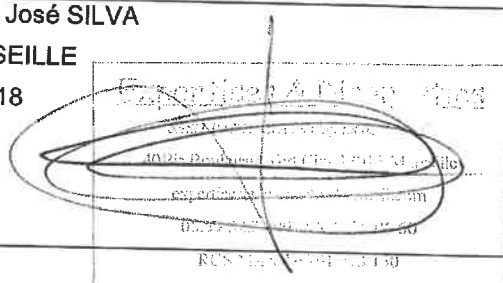
6 - Superficie annexe totale du lot 4 : 19.71 m²

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : José SILVA

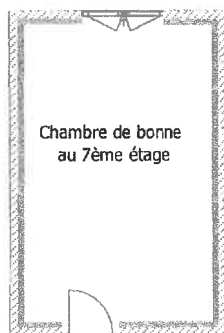
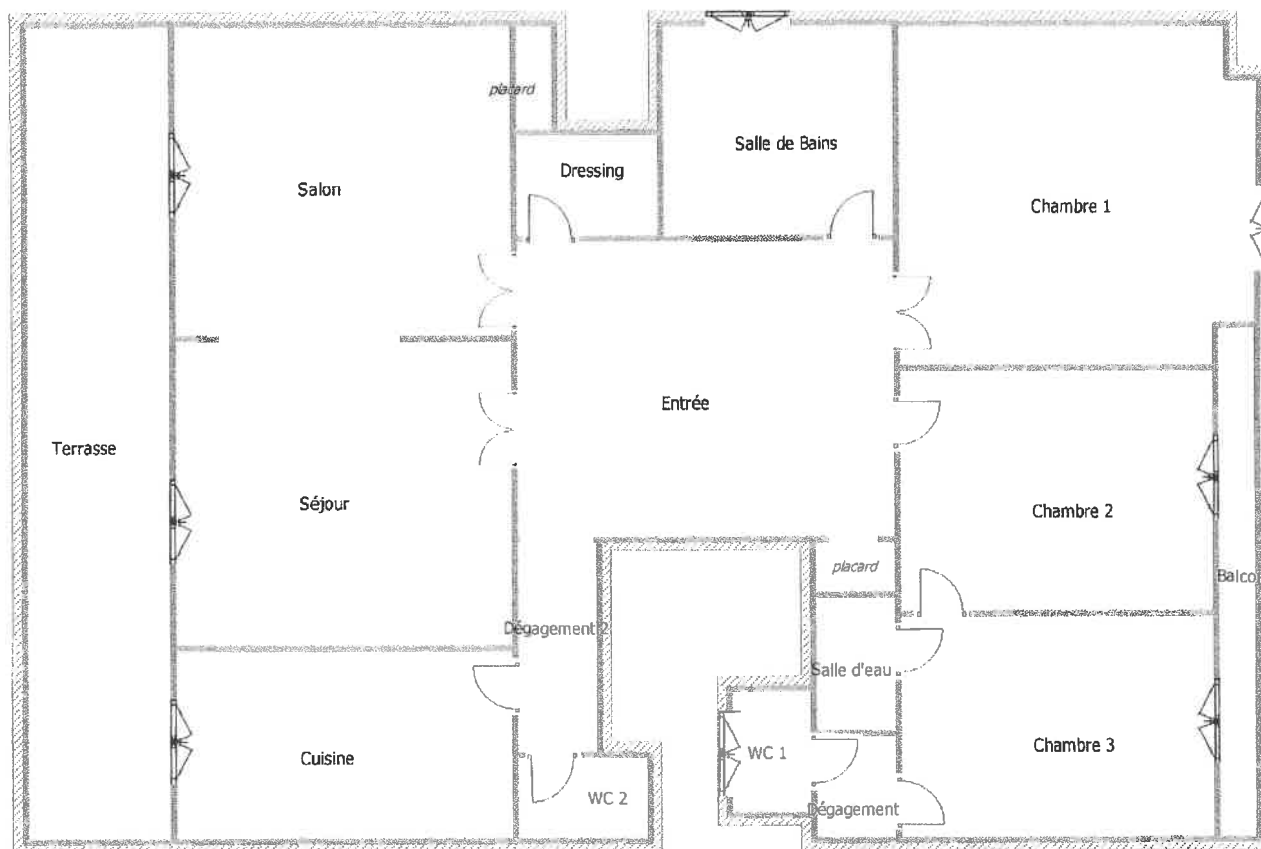
Fait à : MARSEILLE

Le : 19/03/2018



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

CROQUIS DE LOCALISATION



Votre attestation Responsabilité Civile

AXA France IARD atteste que :

SAS SILVA José
40 B Boulevard Vert Clos
13015 MARSEILLE

Est titulaire du contrat d'assurance n° **10116750004** ayant pris effet le **01/01/2018**.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités de **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS** suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE, TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE
DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES
CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)

CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
ETAT PARASITAIRE (MERULES, VRILLETES, LYCTUS)

MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN
CALCULS DES MILLIEMES - TANTIEMES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES SELON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, DECRET 2004- 479 DU 27 MAI 2004 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ
ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES (ERNNMT)
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE.
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE L'ELECTRICITE.
ETUDE DE REGLEMENTATION THERMIQUE 2005 ET 20012.
ETAT DES LIEUX LOCATIFS
CERTIFICAT DE DECENCE ET CERTIFICAT DE TRAVAUX DE REHABILITATION
DIAGNOSTIC POUR OBTENTION DE PRET A TAUX ZERO
DIAGNOSTIC DANS LE CADRE DE LA LOI SRU AVANT MISE EN COPROPRIETE
DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) POUR LES COPROPRIETES - LOI N° 2014-366 POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE « ALUR », A L'EXCLUSION DE MISSIONS RELEVANT D'UN PROFESSIONNEL DE LA VENTE OU DE LA LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS.
DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE HANDICAPES
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La garantie Responsabilité civile professionnelle s'exerce à concurrence 600 000 € par année d'assurance.

La présente attestation est valable du **01/01/2018** au **01/01/2019** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers) pour l'établissement des documents visés à l'article L271-4 dudit Code.

L'assuré doit être titulaire d'une certification de compétence en cours de validité délivrée par un organisme accrédité dans le domaine de la construction ou employer des salariés ou être constituée de personnes physiques qui disposent de ladite certification de compétence en cours de validité pour l'établissement des documents visés aux articles L271-4 et L134-1 du code de la Construction et de l'Habitation.
A défaut la garantie n'est pas acquise.

Le présent document, établi par AXA, est valable jusqu'au 01/01/2019 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager AXA au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances, ...).

Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Fait à Pessac, le 18/12/2017
Pour la compagnie

VD ASSOCIES
81, Bd Pierre Premier
33110 LE BOUSCAT
RCS : 794 672 238 ORIAS : 13010220
Tél. : 05 56 30 95 75

**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
BOUCHES DU RHONE
Commune :
MARSEILLE 6EME

Section : 823 D
Feuille(s) : 823 D 01
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 27/06/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet

13285 Marseille Cedex 08
Téléphone : 04 91 23 61 68
Fax : 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgif.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : -----/-----/-----

A _____
le _____
L' _____

