

**CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE
DE SAISIE IMMOBILIERE**

**Créancier poursuivant :
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**

**débiteur saisi :
Melle BEY OGHLIAN**

**Me Serge TACNET
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**Une MAISON d'habitation
sise à VILLENEUVE LE ROI (94290)
27 rue Henri Laire**

**Dépôt au Greffe :
02/01/2013**

**Mise à prix :
116 600 €**

**Audience d'orientation :
JEUDI 21 FEVRIER 2013**

Audience d'adjudication

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

un PAVILLON d'habitation sis à VILLENEUVE LE ROI (94290)
27 rue Henri Laire.

Aux requêtes, poursuites et diligences de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE « BNP PARIBAS PF »

Société Anonyme, au capital de 440 276 718 €

Siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 Paris

RC PARIS 542 097 902

Représentée par son Président

Venant aux droits de l'UCB par suite d'une fusion absorption approuvée le 30 juin 2008, entre CETELEM, dénommé aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE et l'UCB : fusion ayant entraîné dissolution de plein droit de l'UCB

L'UCB venant elle même aux droits de la société ABBEY NATIONAL France

Par suite d'une fusion absorption du 19 juillet 2005 approuvée par AG du 31 août 2005

Ayant entraîné la dissolution de plein droit sans liquidation de la Sté ABBEY NATIONAL.

Ayant pour Avocat postulant

Me Serge TACNET Avocat au Barreau de CRETEIL

60 rue Jean JAURES 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

PC 150 Tél 01 47 06 94 22

Qui est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

Ayant pour Avocat Plaidant

La SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET et ASSOCIES

Maitre Béatrice LEOPOLD-COUTURIER

Avocat au Barreau de PARIS

PARIS 75008, 31 RUE D'AMSTERDAM

Tél. 01.47.66.59.89 Fax 01 47 63 35 00

Vestiaire R 0 29

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe DARMET, Notaire associé à VILLENEUVE LE ROI (94) du 01/08/1996 contenant prêt par la Société « ABBEY NATIONAL FRANCE » en principal de 850 000 Francs (129 581,66 €), aux droits de laquelle se trouvait l'UCB et aux droits de qui se trouve aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE à Mademoiselle Zara Thérèse BEY OGHLIAN.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice associé à FONTENAY SOUS BOIS (94), en date du 12 SEPTEMBRE 2012 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

**- Mademoiselle Zara Thérèse BEY OGHLIAN, née le 25/11/1958 à LOS ANGELES (USA), de nationalité française, célibataire
Demeurant à VILLENEUVE LE ROI (94290) 27 rue Henri Laire**

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

La somme totale de 62 384,86 € arrêtée au 30/04/2012

Se décomposant ainsi

- Principal	23 278,41 €
- Intérêts au taux de 3.11 % et accessoires au 30/04/2012 compte tenu des versements	38 848,85 €
Outre intérêts moratoires au taux de 3.11 % l'an et primes d'assurance (43,19 €/mois) depuis le 01/05/2012 jusqu'au paiement définitif	
Ainsi que les frais déjà exposés : soit	257,60 €

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me DARMET du 01/08/1996

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 3^{ème} Bureau des hypothèques de CRETEIL pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (décret du 30/05/2012).

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 02/11/2012 volume 2012 S n° 67.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 21 FEVRIER 2013 à 9 H 30 (Salle 1)**.

* * * *

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès verbal de description de Me CAZENAVE, Huissier de Justice associé à FONTENAY SOUS BOIS (94) du 13/11/2012

A VILLENEUVE LE ROI (94290) 27 rue Henri Laire,
Cadastré section AV n° 369 pour 5 a 1 ca

Consistant en : un PAVILLON d'habitation comprenant :

- un sous-sol demi enterré, divisé en cave cimentée, chaufferie, buanderie, grand garage,
- un rez-de-chaussée divisé en entrée/couloir, double séjour, salle à manger, cuisine, W.C., dégagement pour accès au jardin,
- un 1^{er} étage divisé en palier, escalier, 3 chambres et grande salle de bains avec W.C.,
- un 2^{ème} étage consistant en combles aménagés : palier, 2 chambres.

Jardin à l'arrière.

Observation étant faite que cette parcelle forme le lot A de la division d'une plus grande propriété située dite commune cadastré avant division sous la section AV n° 242 pour 7 a 04 ca, et après division sous la section AV n°s 367-368 et 369, constaté aux termes d'un acte reçu par Me VIGNAUD, Notaire à VILLENEUVE LE ROI (94) le 20/09/1984 publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 09/11/1984 volume 3933 n° 4,.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître DARMET, Notaire associé à VILLENEUVE LE ROI (94) du 01/08/1996,

En la personne de Melle BEY OGHLIAN, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Mademoiselle Zara Thérèse BEY OGHLIAN, pour les avoir acquis de :

1°) **Madame Valentine LAZZARO**, née le 02/08/1917 à LE CAIRE (Egypte) de nationalité française, veuve de M. Paul Jacob Auguste PERRIER en 1ères noces non remariée, demeurant chez M. et Mme ROUSSELET à BOUC BEL AIR (13) 78 rue du Vallat,

2°) **Madame Marie Thérèse PERRIER**, née le 03/06/1944 à LE CAIRE (Egypte) de nationalité française, épouse en 1ères noces de M. Michel René Robert ROUSSELET avec lequel elle s'est mariée sous le régime de la communauté de meubles et acquêts) défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VILLENEUVE LE ROI (94) le 28/08/1965, demeurant à BOUC BEL AIR (13) 78 rue du Vallat,

3°) **Madame Clotilde Claudine PERRIER**, née le 03/06/1952 à LE CAIRE (Egypte) de nationalité française, épouse en 1ères noces de M. Jacques René GROS avec lequel elle s'est mariée sous le régime de la communauté d'acquêts) défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VILLENEUVE LE ROI (94) le 19/11/1977, demeurant à GRASSE (06) Collège Cante Perdrix,

Selon acte reçu par Maître DARMET, Notaire susnommé le 01/08/1996, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL le 23/09/1996 volume 1996 P n° 3881

Moyennant le prix principal de 950 000 Frs soit 144 826,57 €, payé comptant et quittancé audit acte.

- à concurrence de : 100 000 Francs soit 15 244,90 €, des deniers personnels de l'acquéreur

- à concurrence de : 850 000 Francs soit 129 581,67 €, moyennant un prêt consenti par la Société « ABBEY NATIONAL FRANCE » aux droits de laquelle se trouvait l'UCB et aux droits de qui se trouve aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, créancière poursuivant la présente vente.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CONDITIONS DE VENTE

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.

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 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 – REITERATION 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 PROPRIETE

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 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 fixée 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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-ACQUEREURS

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 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 devront 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.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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 en sa possession, l'acquéreur n'en 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 CREANCIER 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 – 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 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 n° 65-557 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.

ARTICLE 29 -- MISE A PRIX

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

CENT SEIZE MILLE SIX CENT EUROS (116 600 €).

Fait à CRETEIL le 02 JANVIER 2013.-----
par Maître Serge TACNET
Avocat poursuivant

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE CRETEIL)

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'exécution,
le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original
- Le Procès verbal de description effectué par Me CAZENAVE Huissier en date du 13/11/2012
- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 28/12/2012

**SECOND
ORIGINAL**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DOUZE ET LE TREIZE NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE

La BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE "BNP PARIBAS PF", société anonyme au capital de 440 276 718, dont le siège social se trouve 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, RCS PARIS 541 097 902, venant aux droits de ABBEY NATIONAL FRANCE, SA au capital de 7 325 000 000 Frs, dont le siège social et administratif est à CAMBRAI(Nord), 1461 avenue du Cateau, spécialement agréé comme établissement financier suivant décision du conseil national du crédit du 10 octobre 1975, immatriculée au RCS de CAMBRAI sous le numéro B 305 364 382

Ayant pour avocat la SCP LEOPOLD COUTURIER ET ASSOCIES, 31 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par mon ministère en date du 12/09/2012 à Mademoiselle Zara Thérèse NBEY OGHLIAN, et le a le plus grand intérêt à faire dresser procès-verbal de description et d'occupation d'un bien immobilier situé au 27 rue Henri Laire à VILLENEUVE LE ROI (94), cadastré section AV n°369, pour une contenance de 5 ares 1 centiares, constitué d'un jardin sur lequel est implantée une maison sur sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages .

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice associé, 14 Place Moreau Moreau David, 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné

me suis rendu aujourd'hui après tentatives amiables, dans une maison sise au 27 rue Henri Laire à VILLENEUVE LE ROI (94), où en présence du géomètre expert, du serrurier et de deux témoins , je peux procéder aux constatations suivantes :

SCP Philippe CAZENAVE
Huissier de Justice Associé
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél 01 48 73 98 63

CONSTATATIONS

OCCUPATION :

Le bien est occupé par Madame Zara BEY OGHLIAN, ses deux enfants majeurs et sa mère née en 1937,

QUARTIER :

Cette partie de la commune se trouve en limite d'Ablon, dans un quartier presque uniquement pavillonnaire.

Les voies publiques sont étroites et le stationnement y est difficile.

Bien qu'éloignée des bords de seine d'environ 1500 mètres, cette zone présente un certain relief qui s'élève jusqu'au plateau d'Orly dont l'aéroport est distant d'environ 3 km.

Si ce n'est les nuisances phoniques occasionnés par ce très-important équipement public, le quartier est calme, aéré, quasi-rural. Cet isolement n'est qu'apparent puisque la gare du RER C d'Ablon, située à 800 mètres dessert le centre de Paris en 25 minutes.

Les équipements publics et principaux commerces ne se trouvent pas à proximité, mais à 5 minutes en voiture.

BIEN IMMOBILIER :

La maison s'élève sur un terrain très étroit, agrémenté sur l'arrière d'un jardin formé de divers paliers très-bien entretenus.

La construction elle-même est vétuste en pierres meulières. Elle a été élevée à la fin du 19e siècle et a fait l'objet d'une surélévation avec toit à double pente.

La maison est de type R+2 avec escalier intérieur.

Le sous-sol est brut de ciment et dispose d'un garage assez vaste auquel on accède

de plein pied car il n'est pas totalement enterré, au-dessus de ce garage, se trouve une terrasse.

DESCRIPTION :

2ème étage (combles aménagés)

Chambre de droite :

Parquet au sol en état d'usage

Lambris aux murs en état d'usage

Plafond à double pente lambrissé en état d'usage

Fenêtre sur l'avant et fenêtre sur l'arrière dépourvues de volets

Chambre de gauche :

Parquet en bois clair en état d'usage

Lambris en bois en état d'usage

Plafond à double pente en état d'usage

Trois fenêtres , deux sur l'avant et une sur l'arrière

La chambre est en forme de L

Palier :

Il est en bois en mauvais état

L'escalier est branlant, il est à 3 niveaux

La peinture des murs n'a pas été faite, elle est brute de placoplatre

Premier étage :

Salle de bains :

Carrelage au sol en état d'usage

Faïence murale en état d'usage

Plafond blanc en état d'usage

Un lavabo, un wc, une baignoire en état d'usage

Fenêtre double vitrage en état d'usage

Pièce de droite sur le palier :

Parquet en état d'usage

Tenture murale en état d'usage

Plafond en état d'usage

Une fenêtre sur l'arrière

Pièce face droite :

Moquette au sol hors d'usage

Deux grandes fenêtres à double battant

Tenture murale au plafond en état d'usage

Tenture murale sur les murs en état médiocre

Pièce face gauche :

Moquette au sol en état d'usage

Tenture murale en état médiocre

2 grandes fenêtres à double battant en état d'usage

Plafond blanc en état d'usage

Palier et escalier :

Parquet du palier et de l'escalier très usé

Garde-corps en bois en état d'usage

Une fenêtre oscillo battante en état d'usage

Peinture des murs et plafond en état médiocre

Rez de chaussée :

Entrée en forme de couloir :

Tomettes en terre cuite, au sol en état d'usage

Peinture des murs et plafond en état d'usage

Porte vitrée avec fer forgé en état d'usage

Salle à manger sur rue :

Tomettes au sol en état d'usage

Murs entoilés en état d'usage

Plafond en état d'usage

Fenêtre sur rue à double vitrage en état d'usage

Salon double :

Il dispose d'une porte sur l'arrière et d'une fenêtre à double battant sur l'avant

Peinture sur les murs et plafond en état d'usage

Porte à petits carreaux d'accès au couloir

Cuisine sur l'arrière :

Parquet au sol en état d'usage

Faïence murale en état d'usage

Peinture des murs et plafond en état d'usage

Fenêtre à double vitrage sur l'arrière

évier inox en bon état

Sanitaires désaffectés :

carrelage au sol en état d'usage

Peinture des murs et plafond en état médiocre

Palier sur l'arrière d'accès à l'étage et au sous-sol :

Carrelage au sol en état d'usage

Peinture des murs et plafond en état d'usage

Sous-sol demi enterré :

cave cimentée :

Ourdis en ciment en état d'usage

Les pierres des murs sont en état d'usage

Sol cimenté en état d'usage

Chaufferie :

ciment au sol en état d'usage

Ourdis en état d'usage

Petite fenêtre à double vitrage

Chaudière à gaz Chapée en état d'usage

Murs bruts de plâtre en état d'usage

Buanderie :

Sol en ciment en état d'usage

Vasistas d'aération en état d'usage

Ourdis et murs en état d'usage

Garage :

Il est accessible par un petit escalier de 3 marches

Murs bruts, plafond brut en état d'usage

Grande porte en bois à double battant en état d'usage

EXTERIEURS :

Le jardin situé sur l'arrière est entièrement clôturé

Il dispose de plusieurs petits paliers qui s'élèvent de 2 ou 3 mètres sur le relief

En partie centrale se trouve une excavation qui abrite l'armature en bois d'une future piscine

Un édicule ouvert sert de remise à outils et à matériel de jardin

Les allées sont pavées et les massifs épaulés par des bordures

La végétation est abondante, variée et entretenue

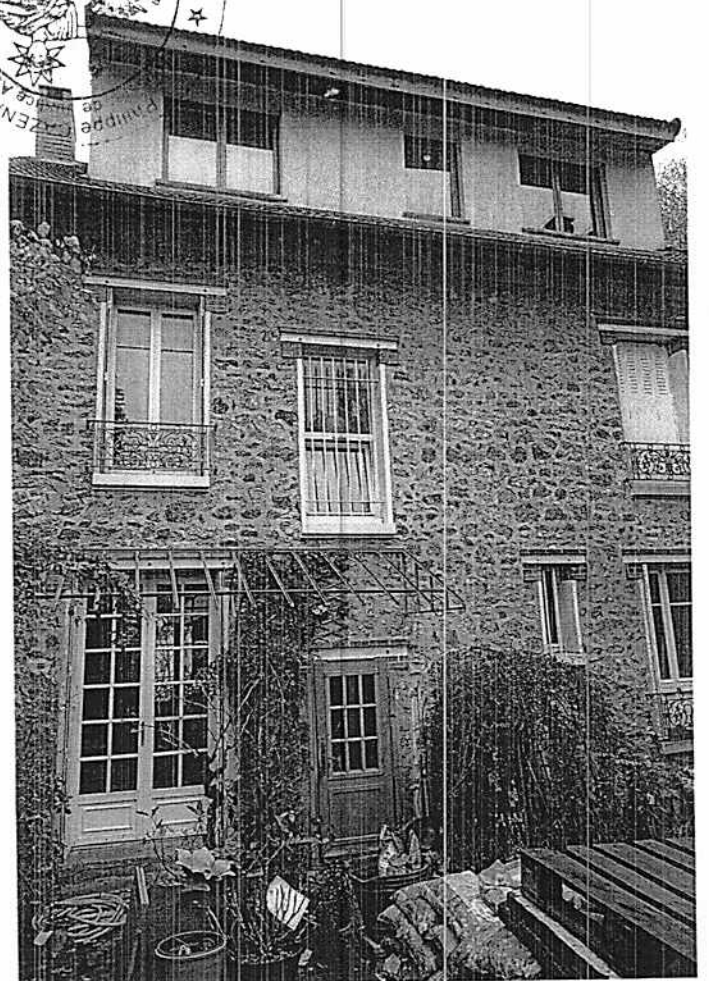
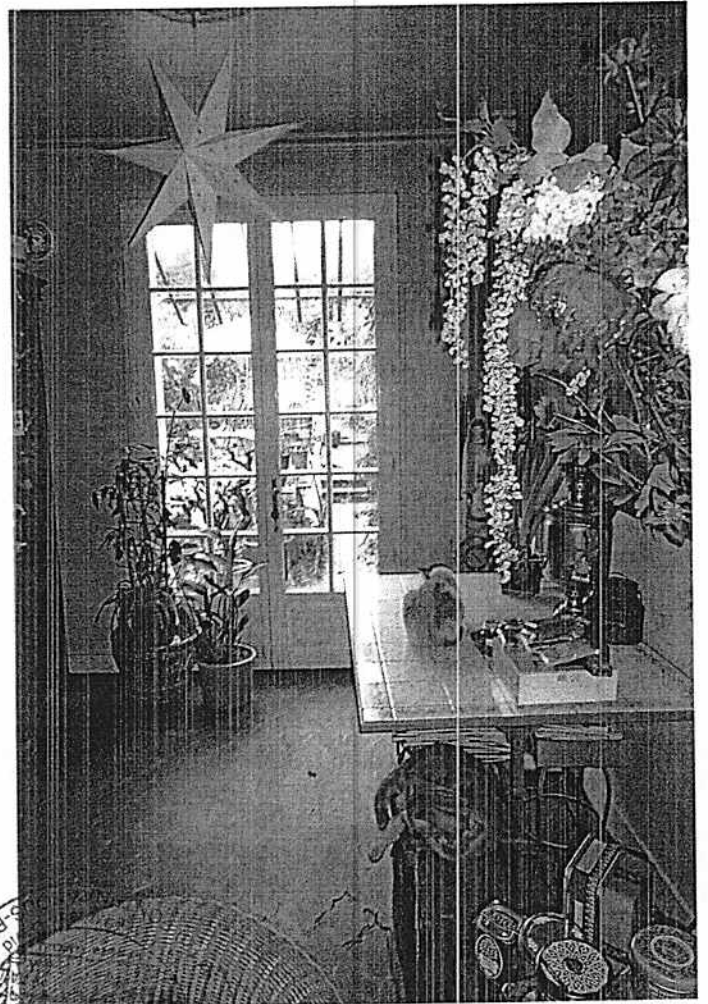
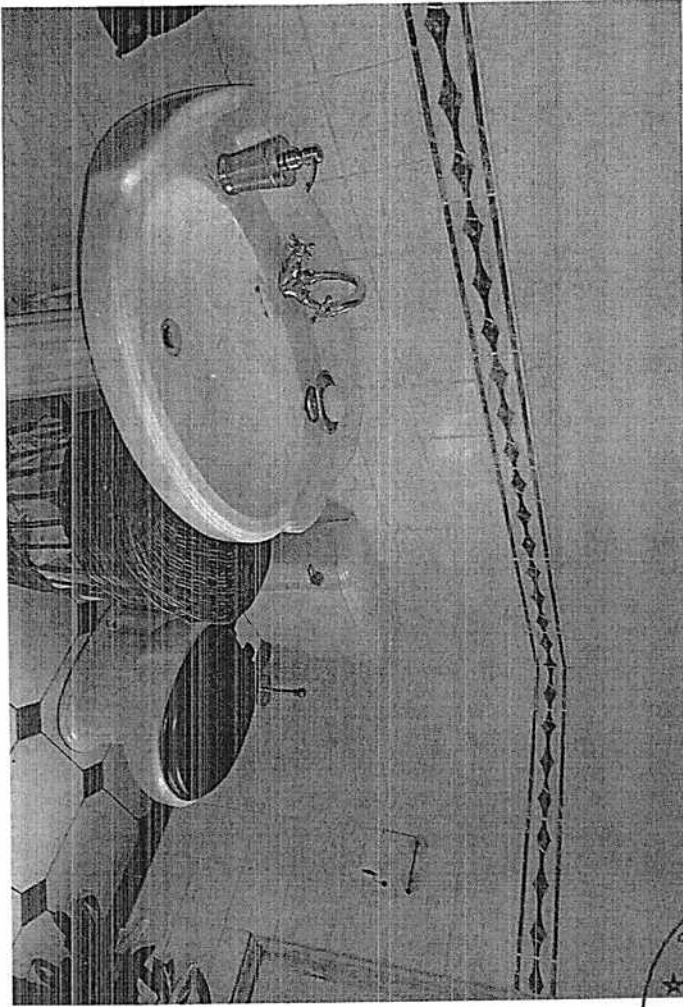
Telles sont mes constatations.

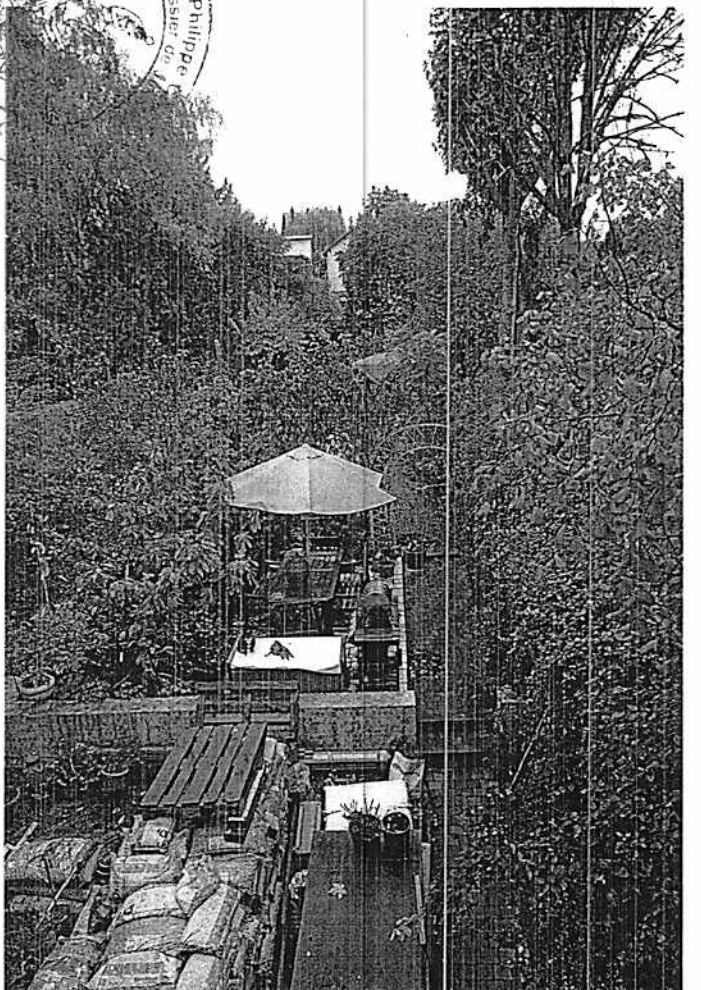
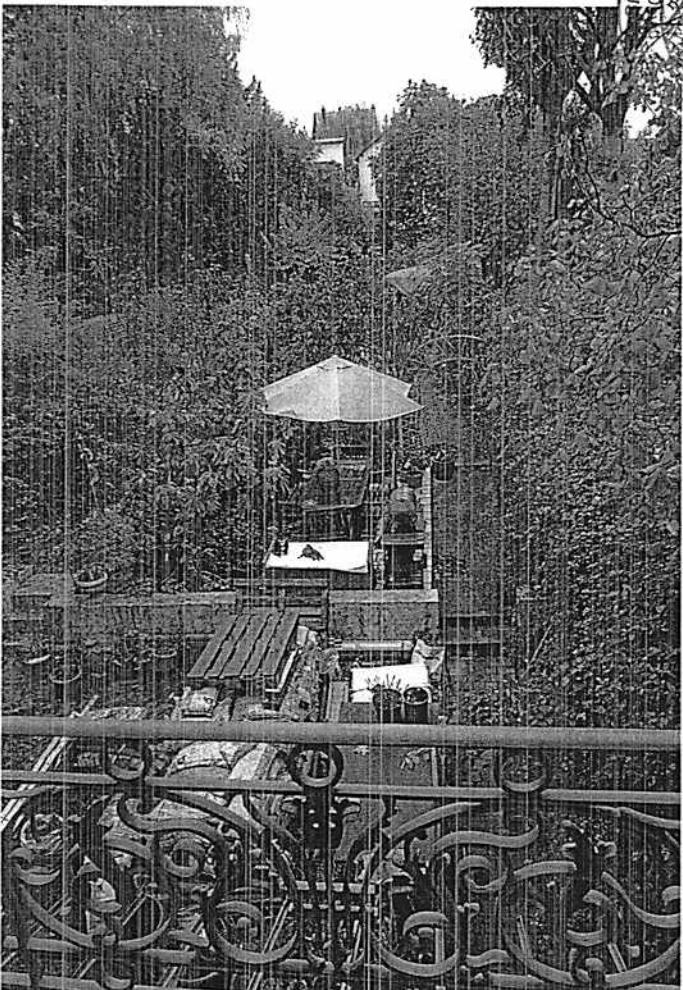
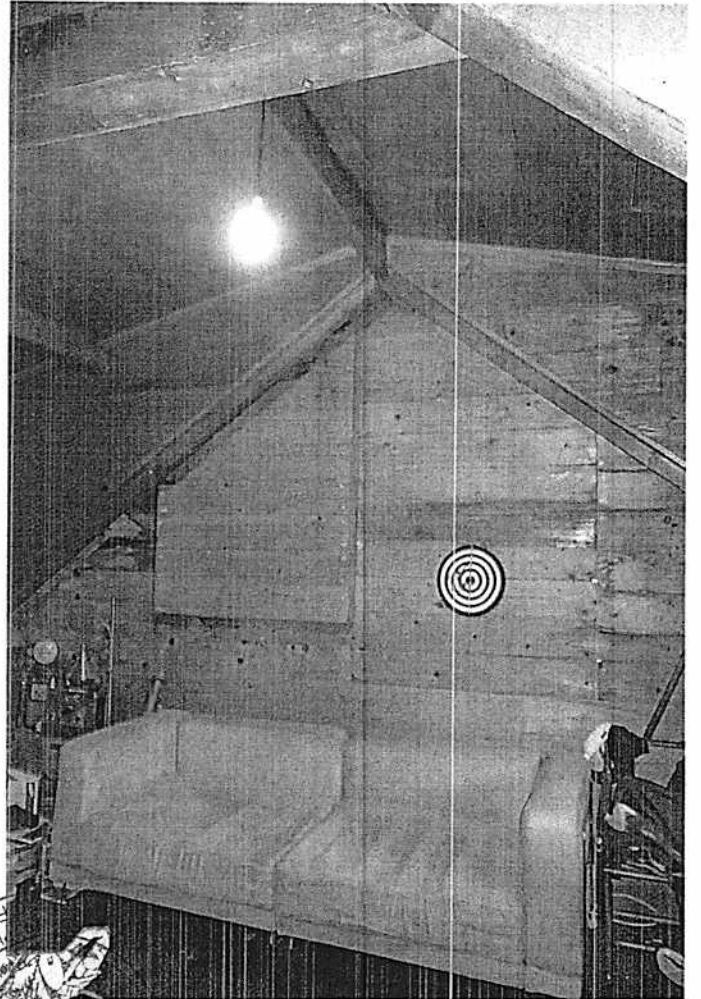
Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR SEPT PAGES

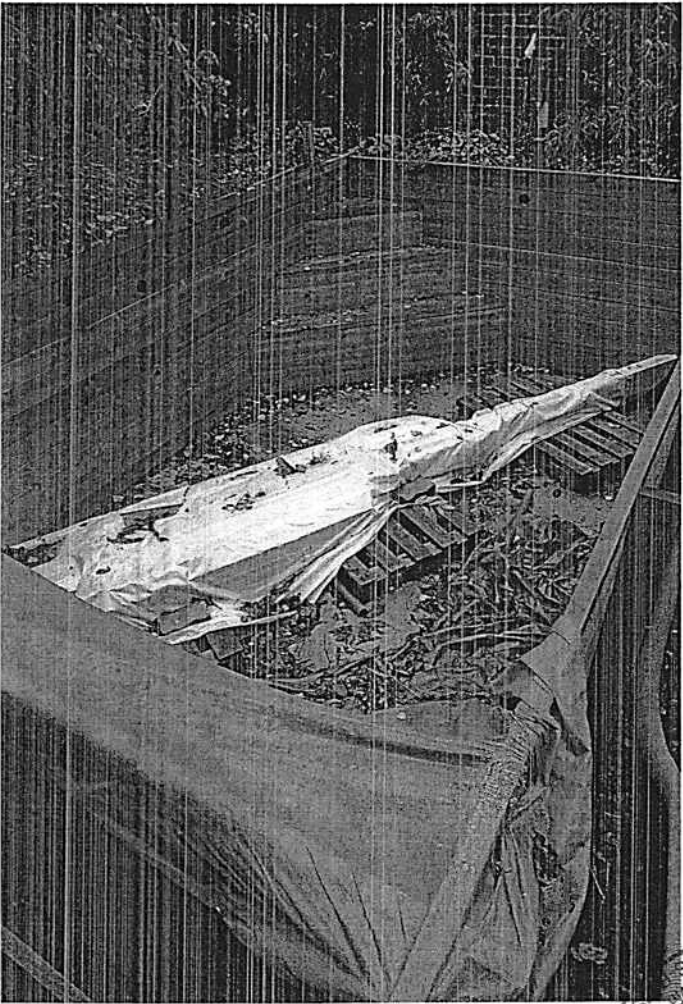
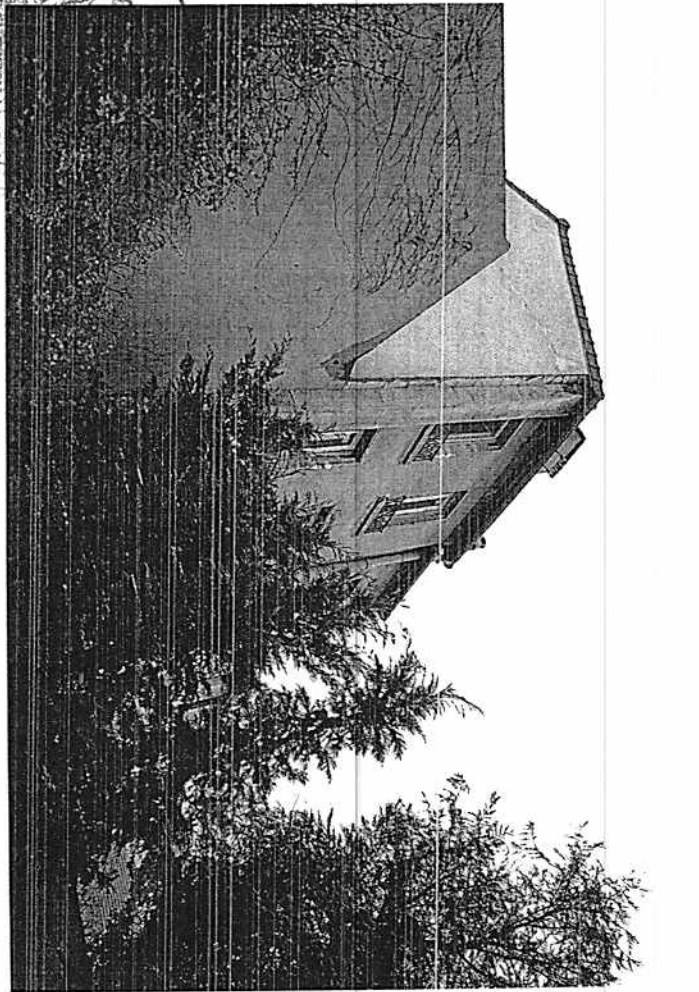
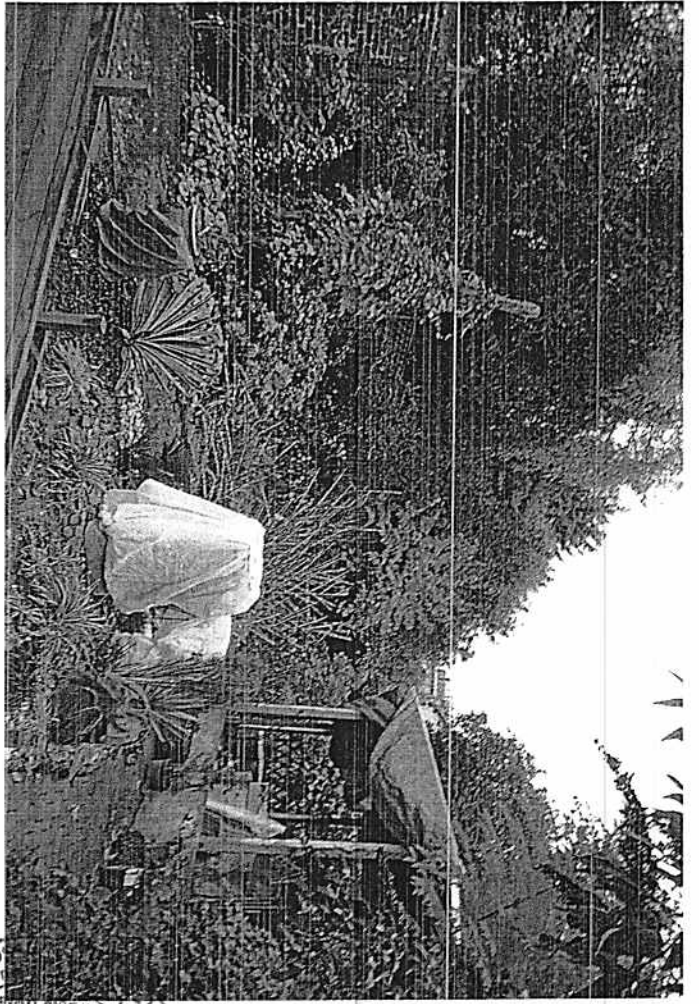
COUT : CINQ CENT QUARANTE EUROS

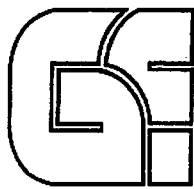
A handwritten signature in black ink is written across the bottom right of the page. Below the signature, there is a faint circular stamp or seal, partially obscured by the signature.





Philippe
Toussier
1981
NO 2
8001





S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers DPLG

118-130, avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS CEDEX 19

Tél. : 01 42 02 68 90 - Fax : 01 42 03 67 87

ATTESTATION SUPERFICIE HABITABLE

Réf. : Z.1916

Je soussigné, **Serge FLAMENCOURT**, Géomètre - Expert DPLG, certifie que Monsieur **LEROUX Frédéric** collaborateur de la Sarl **DUPOUY-FLAMENCOURT** a mesuré, le **Mardi 13 Novembre 2012**, le bien sis :

27 RUE HENRI LAIRE
à VILLENEUVE LE ROI (VAL DE MARNE)

Un pavillon

▪ **IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE :**

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

▪ **IDENTIFICATION DE L'ACCOMPAGNATEUR :**

Maître SOURVILLE - Huissier de justice

▪ **SUPERFICIES HABITABLES CALCULEES D'APRES LE MESURAGE :**

Rez-de-chaussée		1^{er} étage	
entrée	4.25 m ²	palier	2.70 m ²
double séjour	21.40 m ²	chambre droite	9.65m ² environ*
salle à manger	13.25 m ²	ensemble des chambres face	33.30m ² environ*
dégagement	6.00 m ²	gauche et droite + pl.	
cuisine	7.55 m ²	salle de bains + wc	7.70 m ²
water-closet	1.45 m ²		
Total :	53.90 m²	Total :	53.35 m² environ*

2^{ème} étage - grenier

palier	3.40 m ²
chambre gauche	23.10 m ²
chambre droite	20.05 m ²
Total :	46.55 m²

Total 153.80 m² environ*

Superficie calculée conformément à l'article R111-2 du 25 janvier 1984 du code de la construction et de l'habitation.

Site web : www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr

▪ **SUPERFICIES ANNEXES :**

Local	Superficie	Observations
trémie	3,95 m ²	1 ^{er} étage
trémie	2,65 m ²	2 ^{ème} étage
H<1.80 chambre gauche	1,80 m ²	2 ^{ème} étage
H<1.80m chambre droite	1,55 m ²	2 ^{ème} étage
buanderie	11,80 m ²	sous-sol
garage	28,45 m ²	sous-sol
cave1	11,60 m ²	sous-sol
cave2 + chaudière	30,15 m ²	sous-sol

▪ **OBSERVATION* :**

La chambre face gauche, la chambre face droite + pl. et la chambre droite aux 1^{er} étage n'ont pas été mesurées car occupées (occupants ne désirent pas être dérangés) pour deux et encombré pour l'autre. Leurs surfaces ont été calculées graphiquement en se délimitant avec les limites des murs intérieurs du niveau inférieur (rez-de-chaussée).

Les surfaces habitables des chambres au 1^{er} étage, de l'ensemble du 1^{er} étage ainsi que l'ensemble du bien sont donc approximatives.

Dès lors que le client aura organisé les conditions d'accessibilité, à sa requête expresse, nous nous proposons de compléter notre rapport.

*La présente attestation faite pour servir et valoir ce que de droit,
à Paris le Jeudi 15 Novembre 2012.*

Le Géomètre – Expert.

