

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF

ET LE QUINZE FEVRIER

A NEUF HEURES TRENTE

A LA REQUETE DE :

- LA SELAFA MJA, en la personne de Maître Frédérique LEVY, mandataire judiciaire, demeurant au 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS, agissant en qualité de Liquidateur de la SNC NUBIA BENIN, Madame Rose Marie NIA NGONGO TEKAM, Monsieur Jean-Michel TEKAM, la SARL PHARMACIE DU BENIN.

Représentée par Maître Éric ASSOUSLINE, Avocat au Barreau de PARIS.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que le 29 juin 1995, le Tribunal de Commerce de PARIS a prononcé la liquidation judiciaire de la SNC NUBIA BENIN, Madame Rose Marie NIA NGONGO TEKAM, Monsieur Jean-Michel TEKAM, la SARL PHARMACIE DU BENIN.

Que dépend de l'actif de la liquidation, les biens immobiliers ci-après désignés :

- Une propriété située à Fontenay-aux-Roses (92260), au 14/16 avenue Lombart, cadastrée Section Y n° 136, pour une contenance de 10 ares 57 centiares, comprenant :
 - Une maison élevée sur cave, d'un rez-de-jardin, de trois chambres, d'une salle d'eau, d'une cuisine, d'une lingerie, d'un WC, d'une cave et d'une chaufferie ; d'un rez-de-chaussée divisé en une entrée, une cuisine, un bureau, une salle à manger, un salon et un WC ; d'un premier étage divisé en trois chambres, une lingerie, une salle de bain et une salle d'eau ; d'un

second étage divisé en une salle de jeux, deux chambres, une salle de bain, ainsi qu'un grenier au-dessus ; d'un atelier derrière la maison élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée vitré ; d'un garage à la suite et d'un jardin.

Que par ordonnance du 2 décembre 2015, le juge-commissaire à la liquidation judiciaire des liquidés a ordonné la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Que le Tribunal de Commerce de PARIS le 7 mars 2017 et la Cour d'Appel de PARIS le 13 mars 2018 ont confirmé cette ordonnance.

Que par ordonnance rendue le 23 janvier 2019 par la Première Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, je suis commis à l'effet de me rendre au 14/16 avenue Lombart à FONTENAY-AUX-ROSES pour procéder au procès-verbal de description des biens susvisés, en vérifier les conditions d'occupation et faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition et Ordonnance qui précèdent :

Je, Julien PINEAU, membre de la S.C.P. Michel PLUMEL, Raphaël FARHI, Julien PINEAU, Huissiers de Justice Associés, près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, Audienciers près le Tribunal d'Instance de BOULOGNE, y séant, demeurant dite ville, 23-29 Rue de la Belle Feuille, soussigné,

Me suis rendu ce jour, le 15 février 2019 à 9 heures 30, au 14/16 avenue Lombart 92260 FONTENAY-AUX-ROSES.

En présence de :

Madame Alexandra RAILLAN

Monsieur Denis MATEO

Témoins

Monsieur Alexander GUETTA

Serrurier

Monsieur Christophe DELEAU

Société ACTYS

Chargée d'établir les diagnostics réglementaires préalables à la vente

Chargée d'établir les diagnostics réglementaires préalables à la vente

Où là étant, j'ai procédé aux constatations dont teneur suit :

Ayant sonné, nous sommes reçus par Madame Rose Marie NIA NGONGO TEKAM, à qui je décline mes nom, prénom, qualité, laquelle nous autorise l'accès et à qui je signifie la présente requête et ordonnance me commettant pour les présentes.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont habités par Mme Rose Marie NIA NGONGO TEKAM, qui m'indique les occuper seule comme résidence d'habitation principale.

EXTERIEURS

Il s'agit d'une maison individuelle sur rue accessible depuis l'avenue Lombart (avenue à double sens de circulation).

L'accès à la propriété se fait par un portail métallique.

Côté rue, arbres et arbustes sont présents.

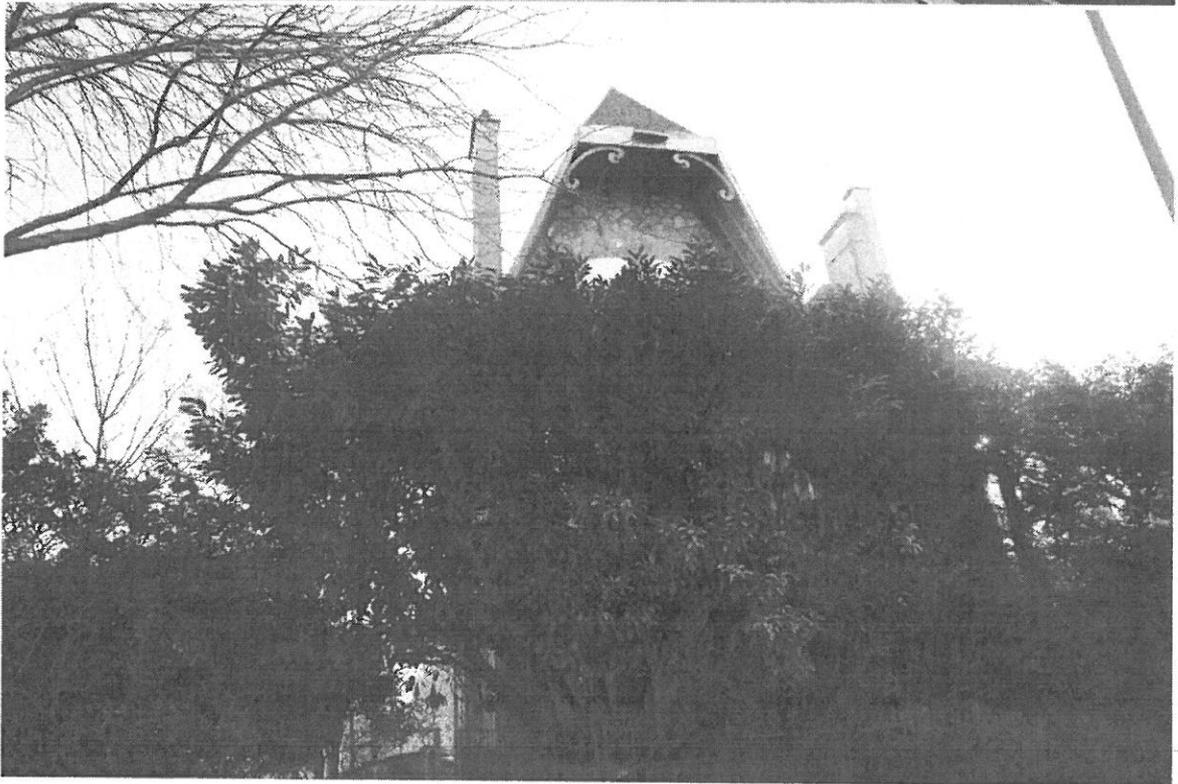
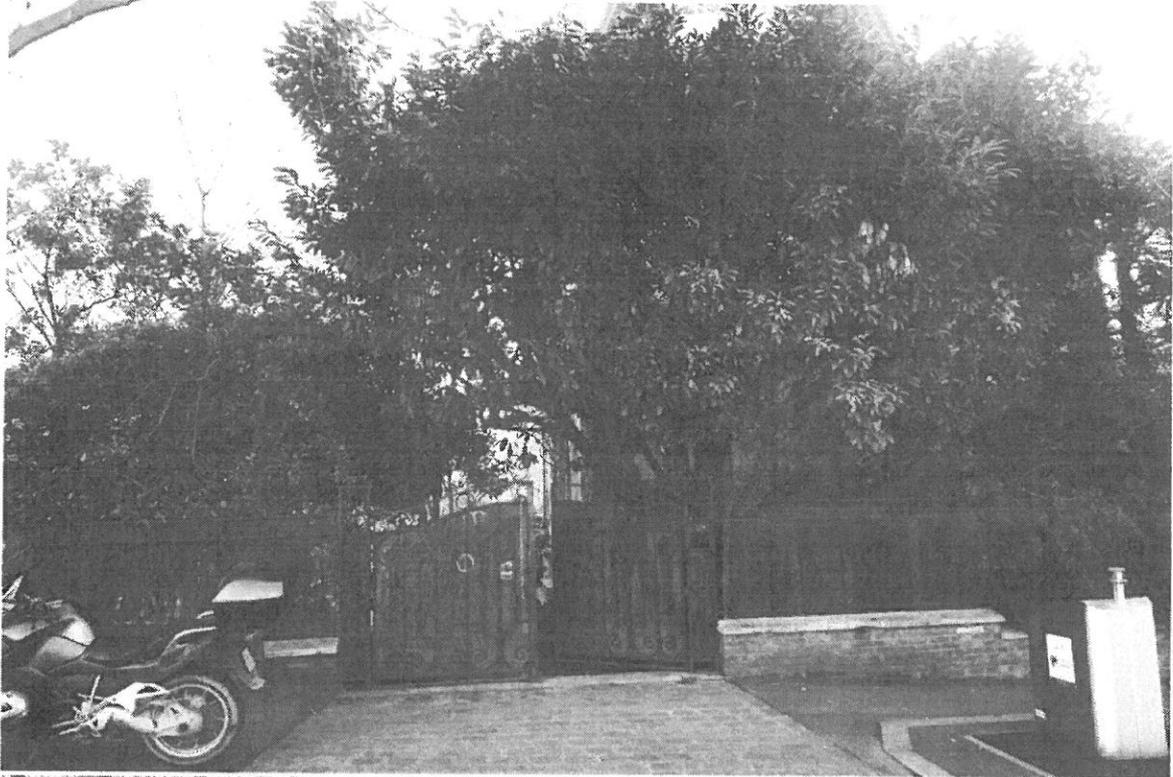
Une allée longe la partie gauche de la maison, desservant la partie arrière de la propriété, constituée de pelouse, arbres et arbustes.

En partie arrière de la propriété se trouve un atelier, avec des murs en briques et panneaux vitrés et un toit en fibrociment de plaques ondulées.

S'agissant de la maison, les façades sont en pierre meulière avec charpente en bois et toiture en ardoise. La peinture en façade est vétuste (traces d'infiltrations, multiples écailllements, fissures de surface); une plaque en façade indique « G. REIGE ARCHITECTE ».

La maison est constituée d'un niveau bas (rez-de-jardin) avec caves, d'un rez-de-chaussée, d'un premier et d'un deuxième étage.

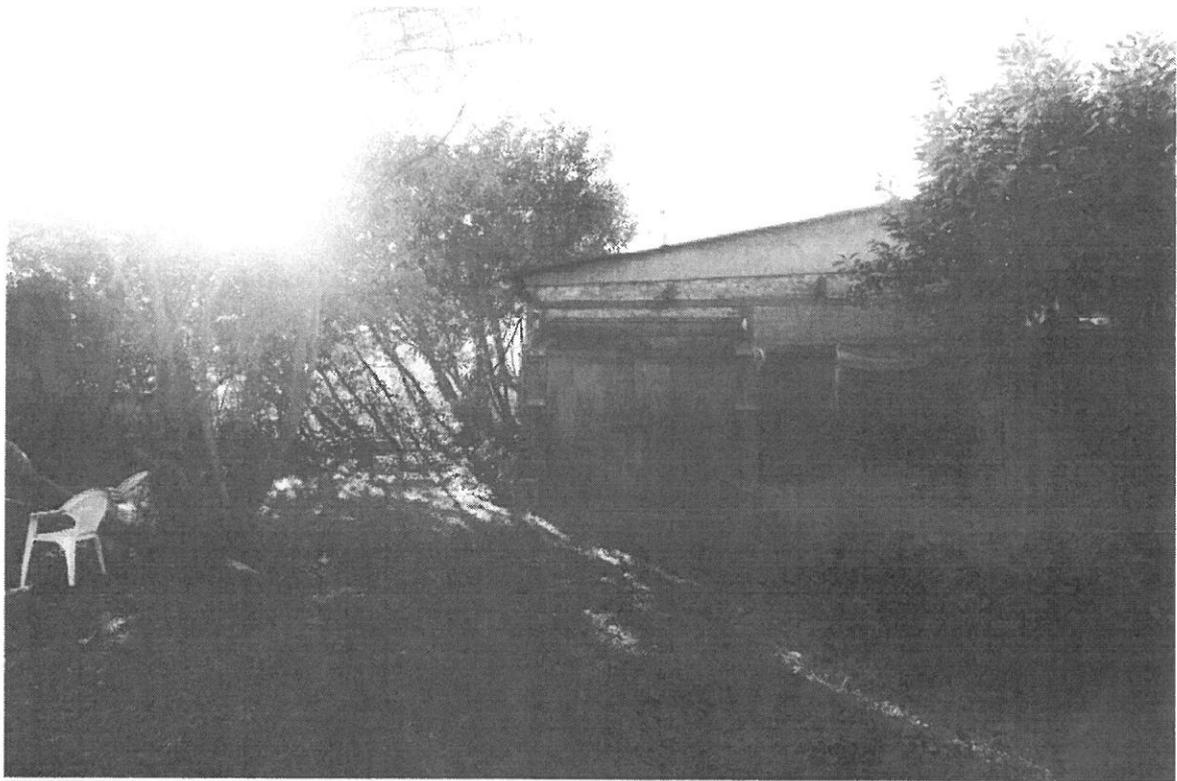


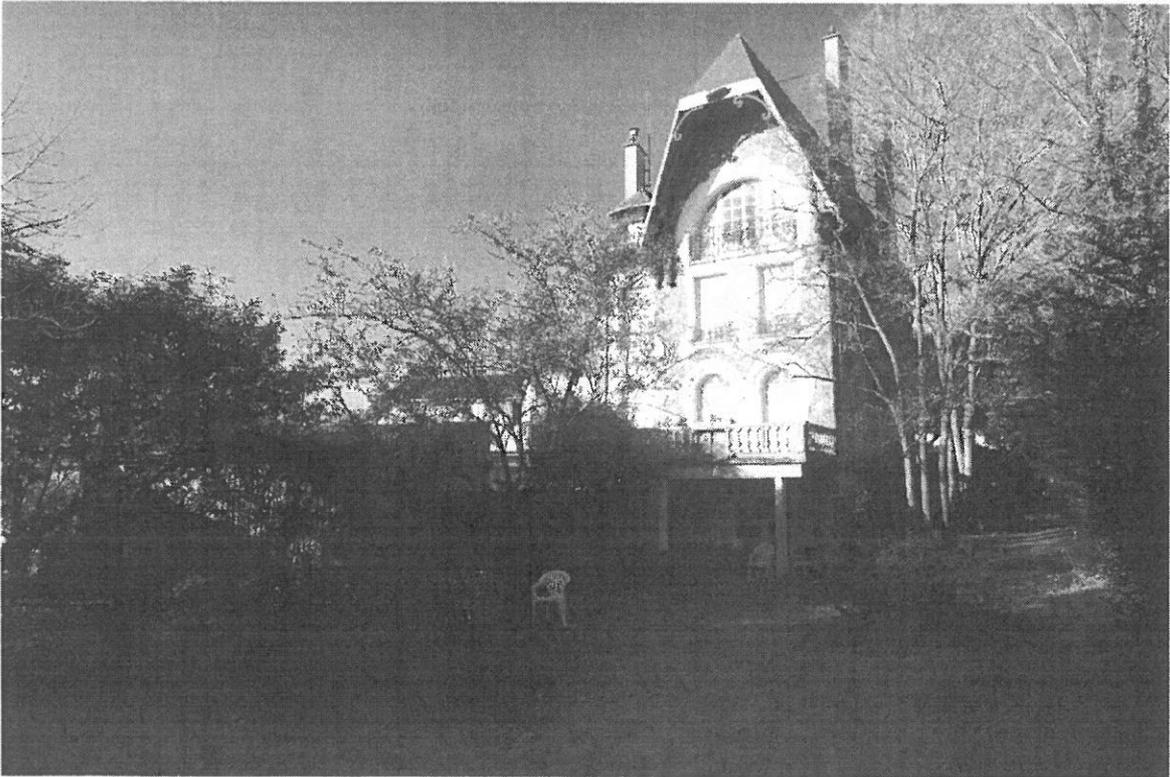
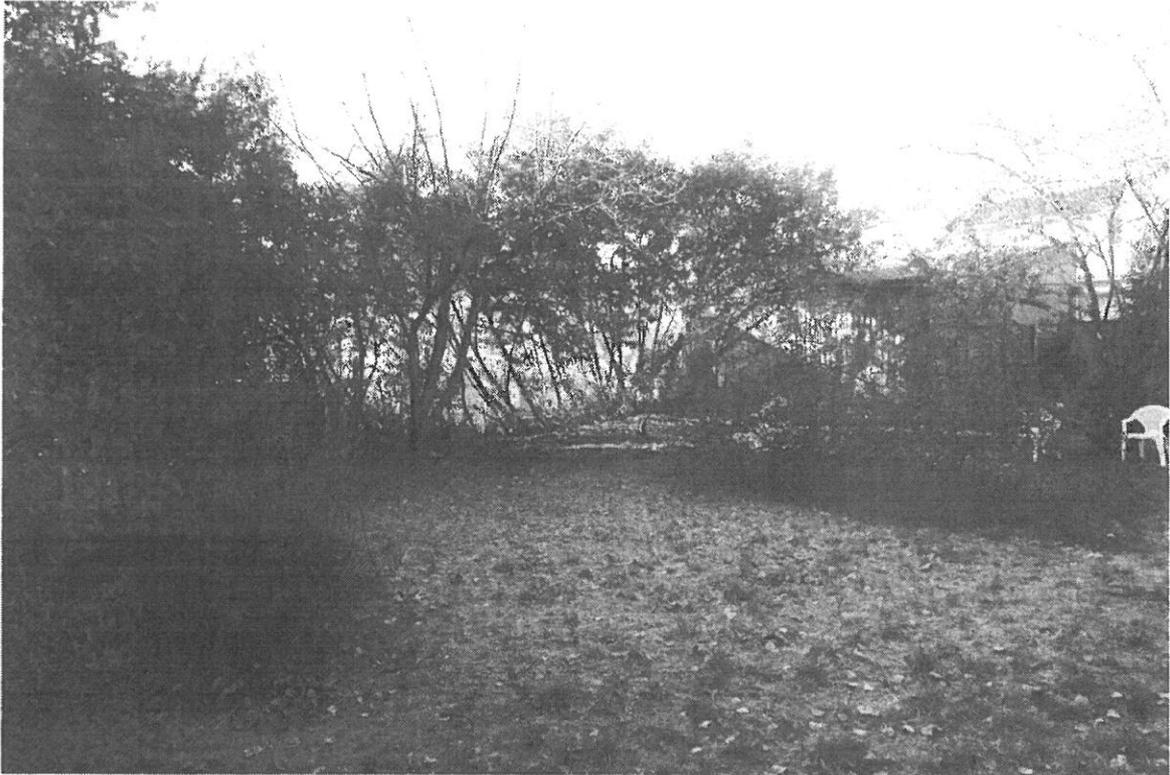


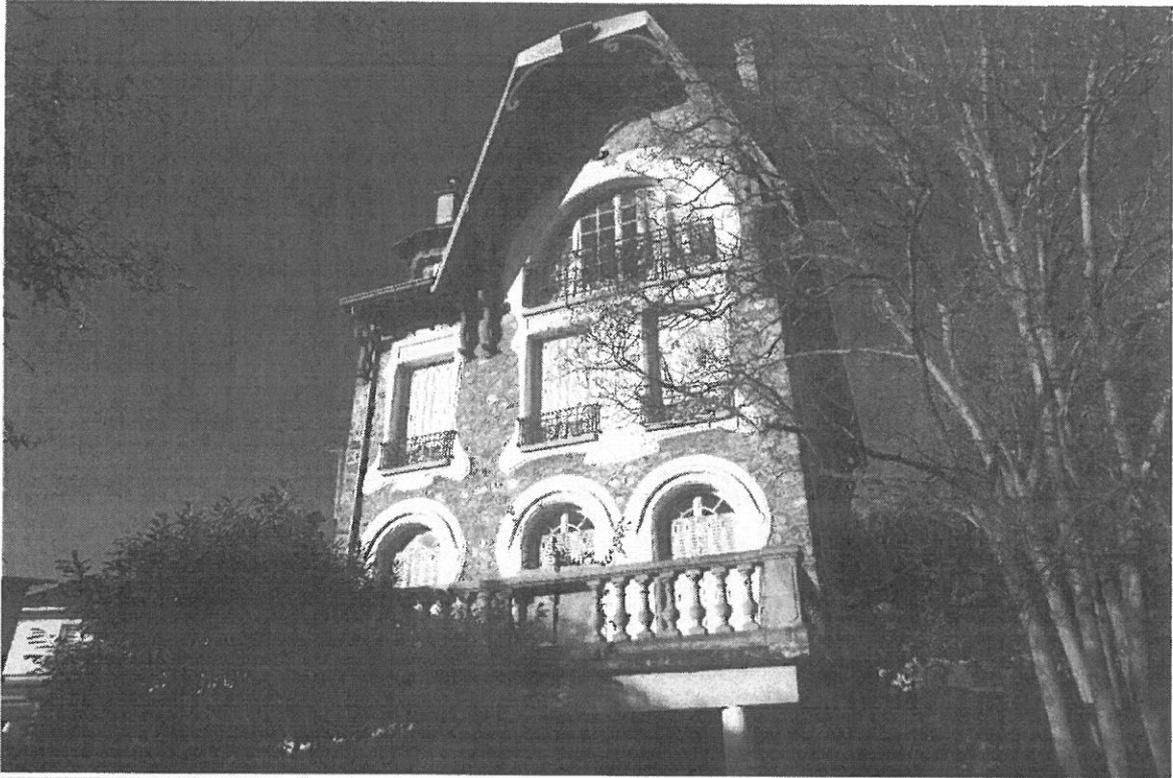




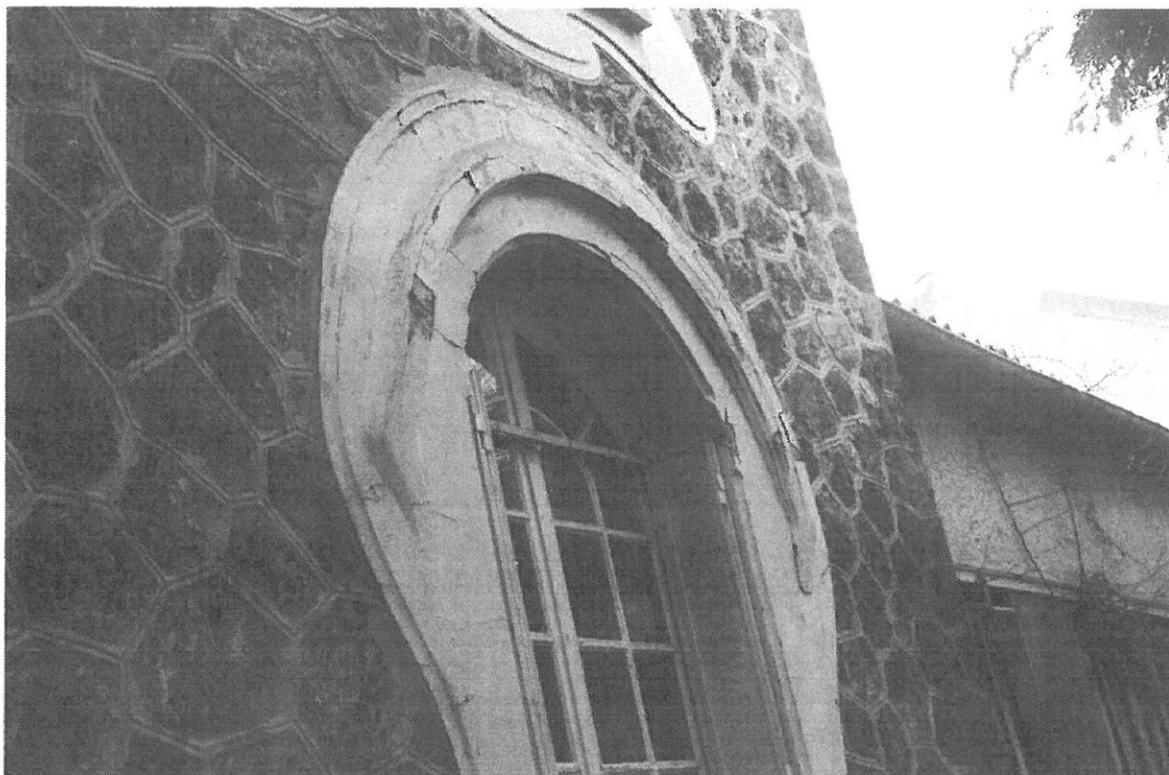
















INTERIEUR

L'accès s'effectue par le rez-de-chaussée avec une marquise au-dessus de la porte d'entrée.

Quelques fêlures sont visibles sur le verre.

L'accès à la maison s'effectue par quelques marches en pierre et une double porte en bois, avec panneaux vitrés, donnant sur :

- ✓ une entrée distributive,
- ✓ à gauche d'une pièce donnant sur jardin arrière, avec terrasse
- ✓ à droite, le séjour/salle à manger donnant sur la partie avant de la maison,
- ✓ un bureau à gauche (côté escalier) donnant sur le jardin arrière,

une porte face distributive d'un dégagement, lui-même distributif :

- ✓ d'une porte face : WC,
- ✓ d'une porte à gauche qui est l'accès au sous-sol,
- ✓ d'une porte à droite, qui est la cuisine donnant sur la partie avant de la maison, elle-même distributive du séjour/salle à manger précédemment décrit, côté avant de la maison.

➤ Entrée

Le sol en marbre à cabochons noirs.

Quelques fêlures et fissures sont à observer devant l'accès à la première pièce gauche.

Les plinthes sont en marbre.

L'ensemble des murs est revêtu d'une peinture blanche, de manière générale fortement défraîchie.

Des fissures sont à observer sur le pan de mur face à l'escalier d'accès à l'étage.

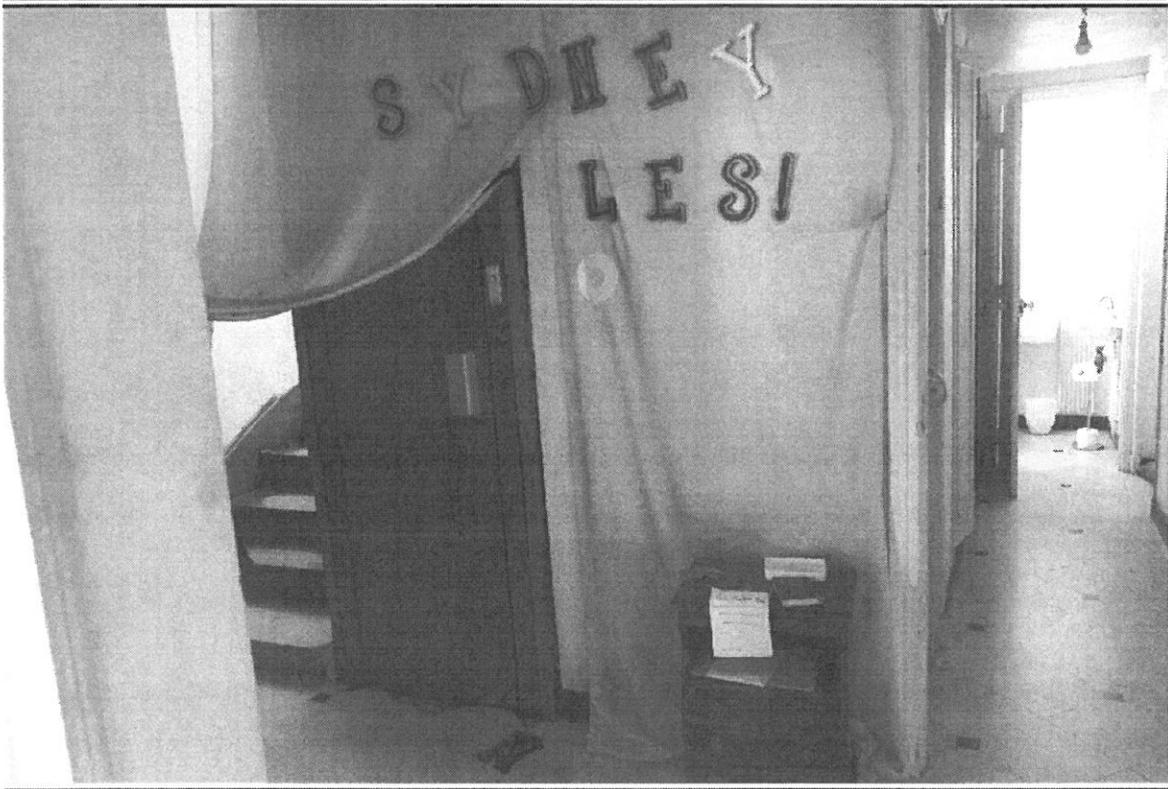
Le plafond avec rosace est défraîchi.

L'entrée est pourvue d'un ascenseur desservant les étages supérieurs, hors de fonctionnement ce jour. La machinerie d'ascenseur est située au sous-sol.

S'agissant des équipements :

- Un radiateur de chauffage en fonte





➤ Première pièce gauche dans le couloir

L'accès s'effectue par une double porte en bois, revêtue de peinture blanche, avec poignées en porcelaine blanche.

Le sol est revêtu d'un parquet en chêne, à coupe perdue.

Les murs comportent des soubassements et des moulures décoratives.

Au niveau du pan de mur donnant sur la terrasse, je relève des traces d'humidité significatives (peinture écaillée ou manquante, grattée, colorations jaunies ou noircies, caractéristiques d'eau séchée et de petites moisissures).

Les panneaux hauts sont revêtus de tissu tendu.

S'agissant du plafond avec corniches et rosace centrale, l'ensemble est revêtu d'une peinture blanche.

S'agissant des équipements :

- Une cheminée en marbre

- Deux portes-fenêtres et une fenêtre.
L'ensemble est en simple vitrage, sur structure bois.
Ces portes-fenêtres desservent une terrasse.

- Deux radiateurs en fonte.







Terrasse

Les dalles en pierre sont anciennes, présentant des fissures.

Il existe un garde-corps en béton, avec potelets en béton.

Je relève quelques fissures visibles sur le garde-corps et quelques chocs sur les potelets, laissant apparaître par endroits les fers.



➤ *Bureau - Deuxième pièce gauche dans ce couloir*

L'accès s'effectue par une porte en bois, munie de poignées olives.

Le sol est revêtu d'un parquet en chêne à coupe perdue.

Les murs sont recouverts d'un papier peint.

Les papiers peints apparaissent décollés, quelque peu jaunis à l'aplomb du plafond visé par le dégât des eaux.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche, présentant des traces de dégâts des eaux sur une partie de celui-ci, avec des écailllements naissants et colorations jaunies.

S'agissant des équipements :

- Un radiateur en fonte.
- Une fenêtre, deux vantaux, simple vitrage, munie de volets articulés métalliques, donnant sur le jardin arrière.



➤ Dégagement

Accessible depuis l'entrée.

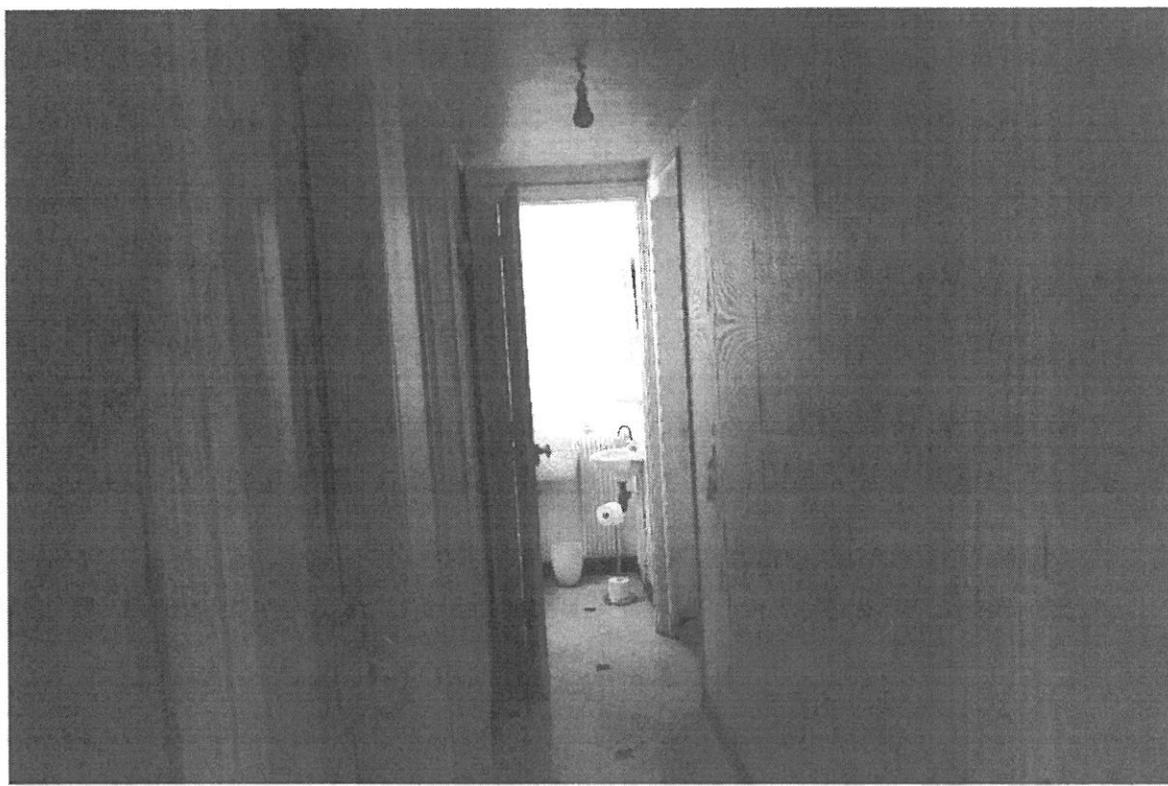
Le sol est en marbre, à cabochons noirs.

Les murs sont recouverts d'un papier peint vétuste.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche, à l'état défraîchi.
Quelques écailllements et microfissures sont apparents.

S'agissant des équipements :

- Un placard technique.
- Un placard de rangement.
- Une porte d'accès au sous-sol, hors de fonctionnement (serrure non-opérationnelle).



➤ WC

Cette pièce est accessible par une porte séparative, revêtue d'une peinture blanche, munie de poignées olives en céramique blanche.

Le sol est en marbre, à cabochons noirs.

Les plinthes sont en marbre.

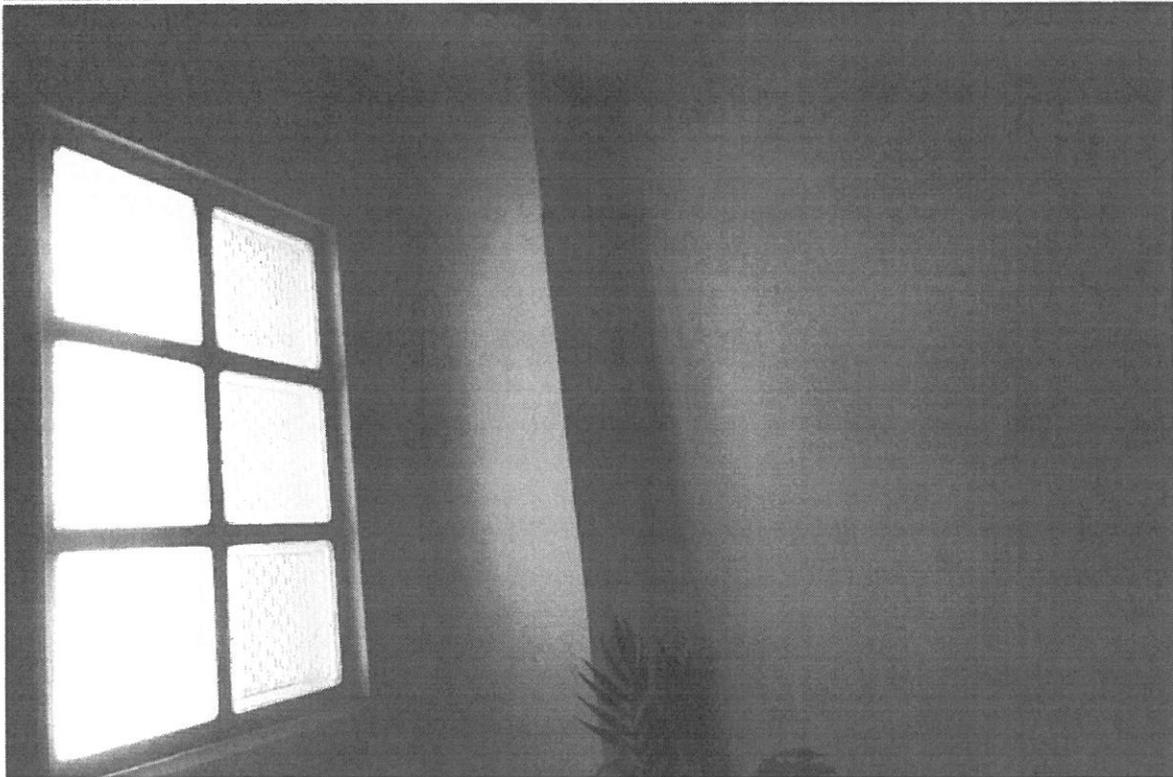
Les murs sont revêtus d'une peinture blanc cassé, ainsi que le plafond.

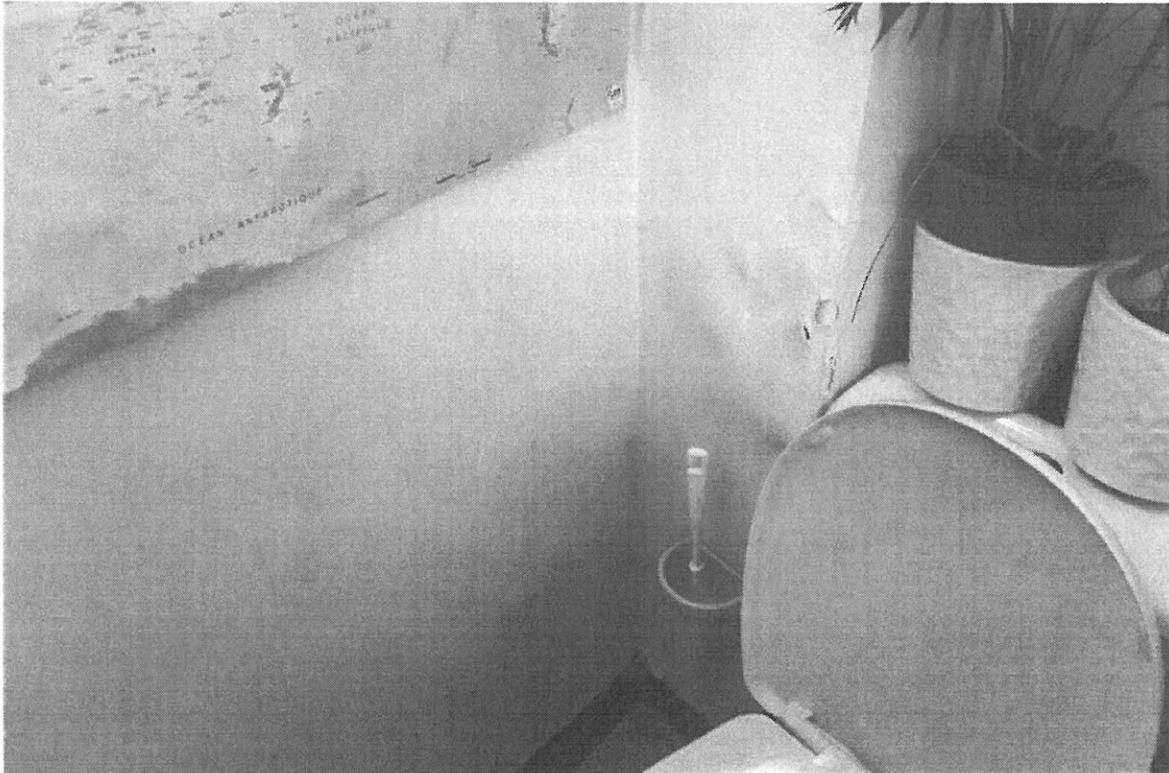
Je constate la présence d'écaillements de peinture, de craquellements, boursouflures sur le coffrage la colonne.

Il existe un ensemble de carreaux de verre, donnant jour sur l'extérieur.

S'agissant des équipements :

- Une grille d'aération.
- Un lave-mains en porcelaine blanche, muni d'un mitigeur et d'un bouton de porcelaine.
- Un siège WC en émail blanc, muni d'une lunette et d'un abattant en plastique blanc.
- Un radiateur en fonte de chauffage.





➤ Cuisine

L'accès à la cuisine s'effectue par une porte séparative à panneaux, revêtue d'une peinture blanc cassé, munie de poignées olives en céramique blanche.

Le sol est revêtu d'un carrelage beige clair.

Les murs sont à la fois revêtus de papier peint, d'une crédence carrelée côté plan de cuisine, et de placages en bois.

Le faux-plafond est constitué de placages en bois.

S'agissant des équipements :

- Deux fenêtres, une à deux vantaux et une à un vantail, avec barreaudages extérieurs, donnant sur la partie avant de la maison.
- Un ensemble de placards de rangement.
- Un radiateur de chauffage encoffré.





➤ **Espace lingerie**

Un espace lingerie est attenant à cette cuisine, en accès libre depuis cette dernière.

Le sol carrelé est à l'identique.

Il existe une crédence carrelée entourant le plan de cuisine.

Un ensemble de carreaux de verre donne jour sur la partie arrière de la maison.

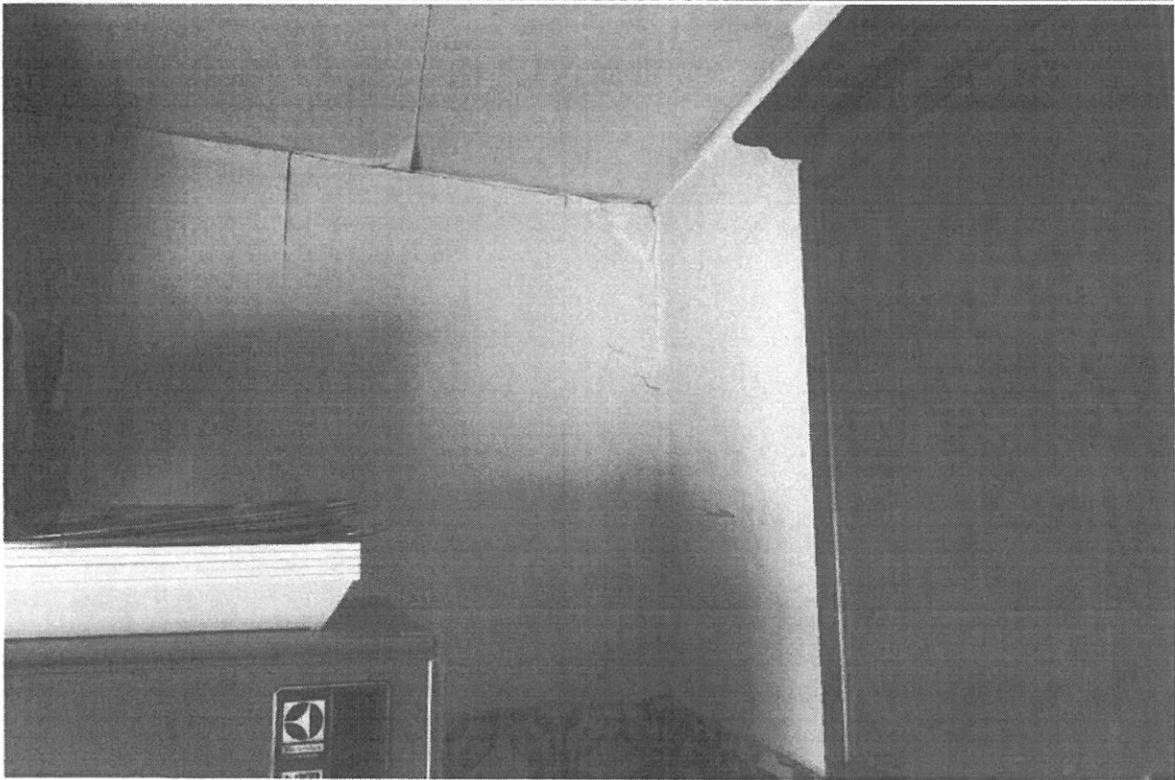
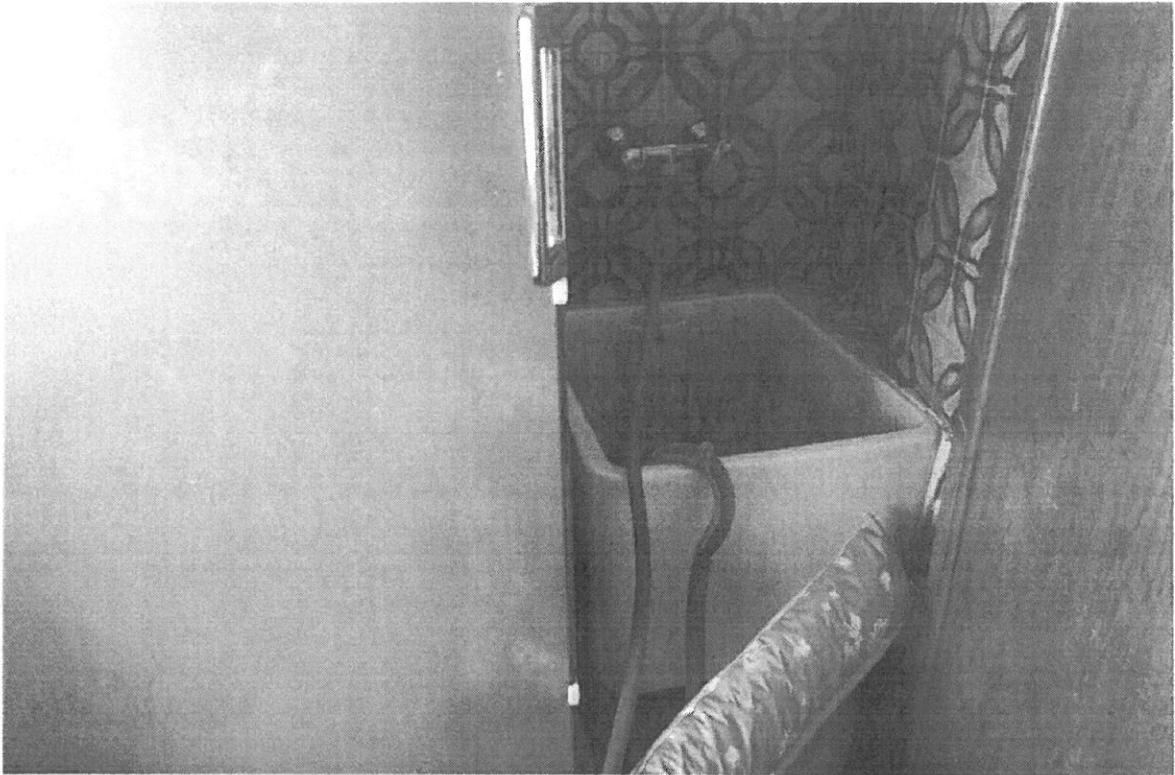
Le plafond est revêtu de papier peint.

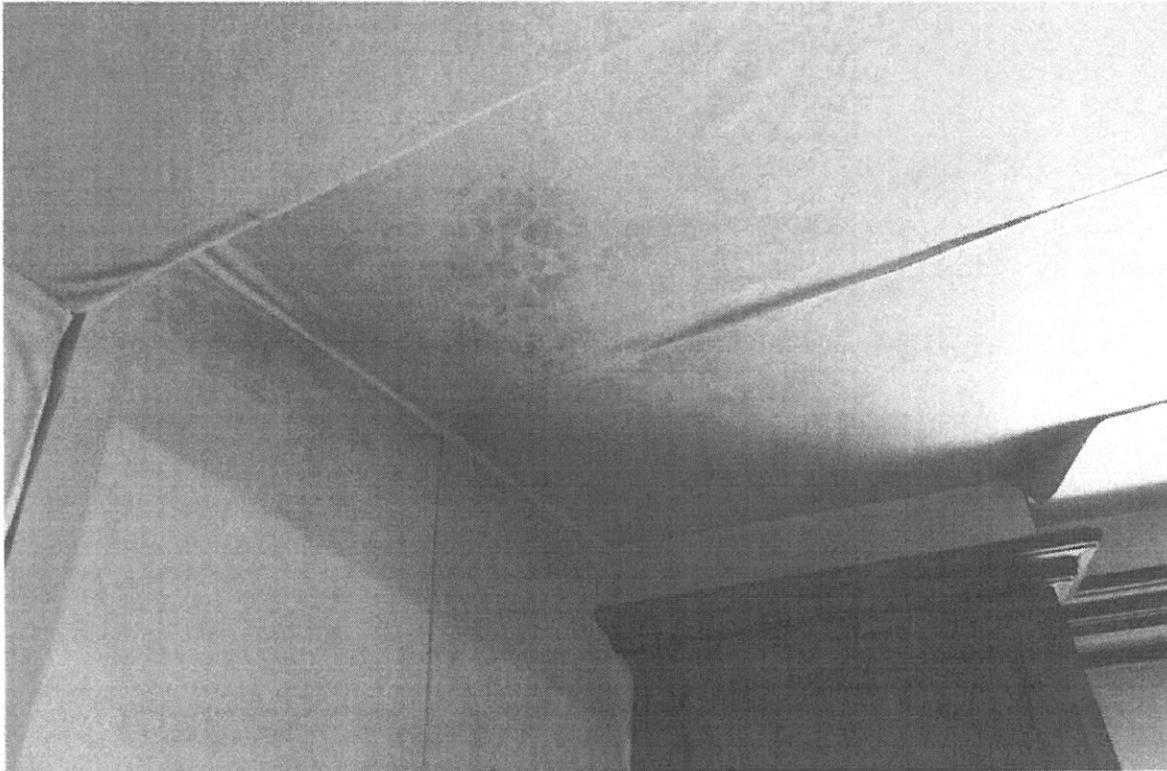
Quelques traces et colorations sont visibles, caractéristiques de dégâts des eaux.

Les murs avec papier peint présentent quelques décollements visibles.

S'agissant des équipements :

- Un lavabo en émail blanc, muni d'un mélangeur, noirci.
- Un radiateur de chauffage en fonte, encoffré.
- Un ensemble de placards de rangement.





➤ **Séjour/salle à manger**

J'accède de la cuisine à l'espace séjour/salle à manger, par une porte séparative, à laquelle on accède également depuis l'entrée/couloir distributif précédemment décrit.

Cet espace est ouvert.

Le sol est revêtu d'un parquet en chêne, à coupe perdue, de manière générale à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Les plafonds sont pourvus de corniches, avec rosaces centrales.

S'agissant des équipements :

- Une cheminée en marbre blanc veiné gris, avec foyer et dalle de seuil en briquettes.
- Un ensemble de trois fenêtres, chacune à deux vantaux, simple vitrage, et une fenêtre à un vantail, au-dessus de la cheminée.

Les fenêtres sont équipées de garde-corps extérieurs métalliques et des volets articulés métalliques.

- En allège de chacune des trois fenêtres à deux vantaux, des radiateurs en fonte.





Accès au 1^{er} étage

Depuis l'entrée, j'accède à l'étage par un escalier intérieur, avec une première marche en pierre puis des marches, contremarches et faux-limon en bois.

Les murs de la montée d'escalier et la sous-face de la volée d'escalier sont revêtus d'une peinture blanc cassé, à l'état vétuste, très fortement défraîchi, présentant des écailllements de peinture multiples.

Une fenêtre haute équipe cette montée.





➤ *Palier 1^{er} étage*

Le sol est revêtu d'un parquet en bois, à l'état d'usage mais revêtant un petit effet tuilé en partie centrale.

Les murs, revêtus de papier peint, et le plafond blanc sont à l'état vétuste et très fortement défraîchi.

Le faux-plafond présente un décaissé sur le pourtour du puits d'ascenseur.

Ce palier du premier étage est distributif, à droite, d'une chambre donnant sur le jardin arrière et de deux chambres à gauche donnant sur côté rue.

Une porte est distributive d'un WC, avec cabine de douche.