

SELARL LAMBERT ET ASSOCIES

David LAMBERT - Nicolas VAN DE KERCKHOVE
Commissaires de Justice

Guillaume CHERANCE – Philippe DIDOT
Clercs habilités aux constats

15, Square Mérimée - B.P. 193 - 06407 CANNES Cedex
Tél. : 04.92.99.64.17 - Courriel : constat@cdj06.com



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT SEPT AOUT

A LA REQUETE DU :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE MONTFLEURY », dont le siège est à 06400 CANNES, 38, boulevard Montfleury, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, le Cabinet FONCIA AD IMMOBLIER, Société par Actions Simplifiées au capital de 84.315 €, immatriculée au RCS de CANNES, sous le numéro 322 212 168, dont le siège social est à 06400 CANNES, 11, boulevard de la Ferrage, agissant elle-même poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant éléction de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Renaud ESSNER, AVOCAT au BARREAU DE GRASSE, demeurant à CANNES (06400) 3, rue de Bône, Membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats Postulants près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit et élisant, en tant que de besoin, domicile en mon Etude.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

Monsieur le Directeur Régional de la DIRECTION NATIONALE DES INTERVENTIONS DOMANIALES, demeurant « LES ELLIPSES », 3, avenue du Chemin des Presles à 94417 SAINT MAURICE, pris en sa qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur

de Villiers, désigné à ces fonctions par ordonnance rendue par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de NANTERRE, en date du 15 DECEMBRE 2020 ;

AGISSANT EN VERTU :

- d' Un JUGEMENT réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 26 août 2024
- d'une Assemblée Générale en date 19 NOVEMBRE 2024, autorisant la saisie immobilière

JE, NICOLAS VAN DE KERCKHOVE, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE AU SEIN DE LA SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, A LA RESIDENCE DE CANNES (06400) Y DEMEURANT 15, SQUARE MERIMEE,

Suis chargé de dresser un constat de description du bien immobilier suivant :

Les parties divisées et indivises d'un immeuble dénommé « RESIDENCE MONTFLEURY », sis à CANNES, 38 et 40, boulevard Montfleury, cadastré section CV, numéro 183, pour 32 à 14 ca. Objet d'un règlement de copropriété-état descriptif de division publié le 20 NOVEMBRE 1970, volume 340, numéro 1, suivi des modificatifs publiés le :

- *27 MARS 1998, volume 98 P, numéro 2346 ;*
- *28 JUIN 2000, volume 2000 P, numéro 5754 ;*
- *3 MAI 2002, volume 2002 P, numéro 3896 ;*

Les parties communes comprenant :

- *LE LOT NUMERO 108 : UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, au sous-sol, avec les 8/10.390° des parties communes ;*
- *LE LOT NUMERO 109 : UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, au sous-sol, avec les 11/10.390° des parties communes ;*
- *LE LOT NUMERO 110 : UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, au sous-sol, avec les 8/10.390° des parties communes ;*

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

En l'espèce, le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifiée en date du :
23/05/2025

Le délai de huit jours étant expiré, je me suis rendu le : 27 août 2025 à 11H30

Sis : « RESIDENCE MONTFLEURY », sis à CANNES (06400), 38 et 40, boulevard Montfleury,

A l'effet de dresser le Procès-verbal de description du ou des lots ci-dessus désignés.

REMARQUES GENERALES POUR L'OUVERTURE ET LA FERMETURE DES LIEUX :

L'accès aux garages se fait par une voie de circulation extérieure accessible dans un carrefour au croisement du boulevard Montfleury et de l'avenue Selvosa.

L'accès aux garages est sécurisé par un portail automatisé. Une porte métallique ferme ensuite l'accès aux garages souterrains présents aux sous-sols de l'immeuble.

On accède aussi aux garages depuis le RDC de l'immeuble par deux accès piétons dans les couloirs d'accès aux bâtiments 1 et 2. L'accès se fait par des escaliers qui mènent aux caves, au local poubelle puis aux places de stationnement.



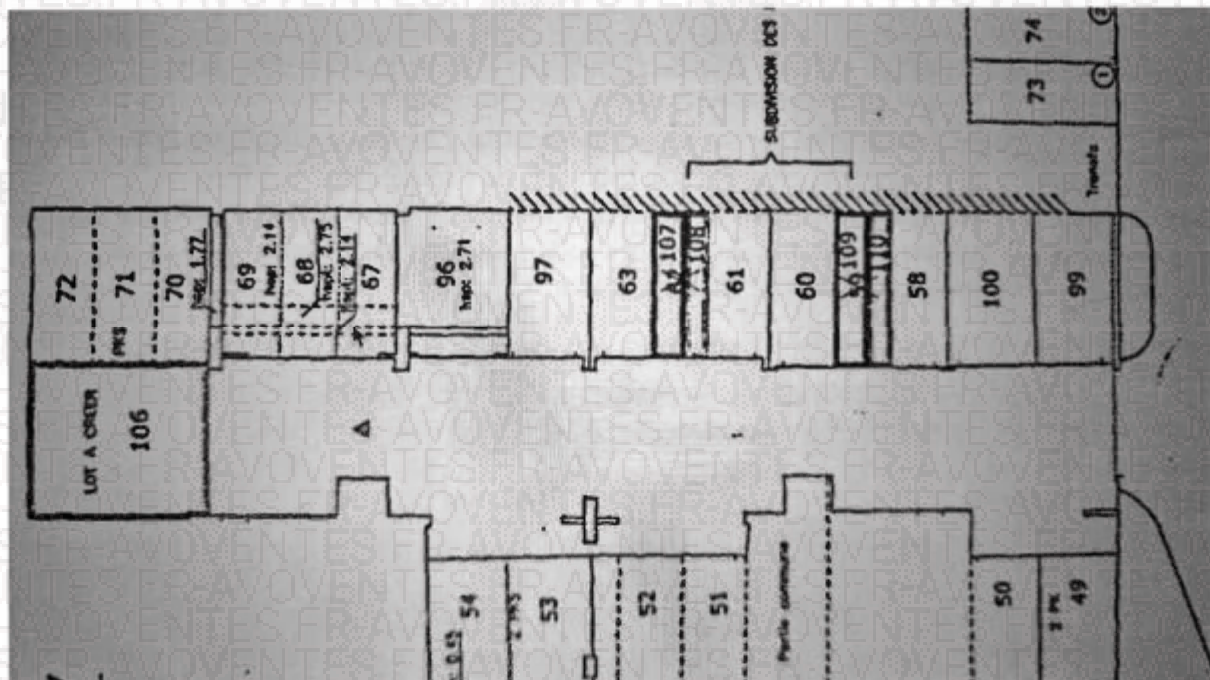
CONDITIONS D'OCCUPATION ET GESTION :

Indications des conditions d'occupation et identité des occupants et droits dont ils peuvent se prévaloir :

Lors d'un premier passage, il a été impossible de localiser les garages correspondants aux lots 108, 109 et 110

Nous avons donc contacté le syndic FONCIA, les copropriétaires sur place nous ayant indiqué que le syndic est au courant de l'organisation très spéciale des garages.

Ce dernier m'a alors transmis un plan des lots d'origine :



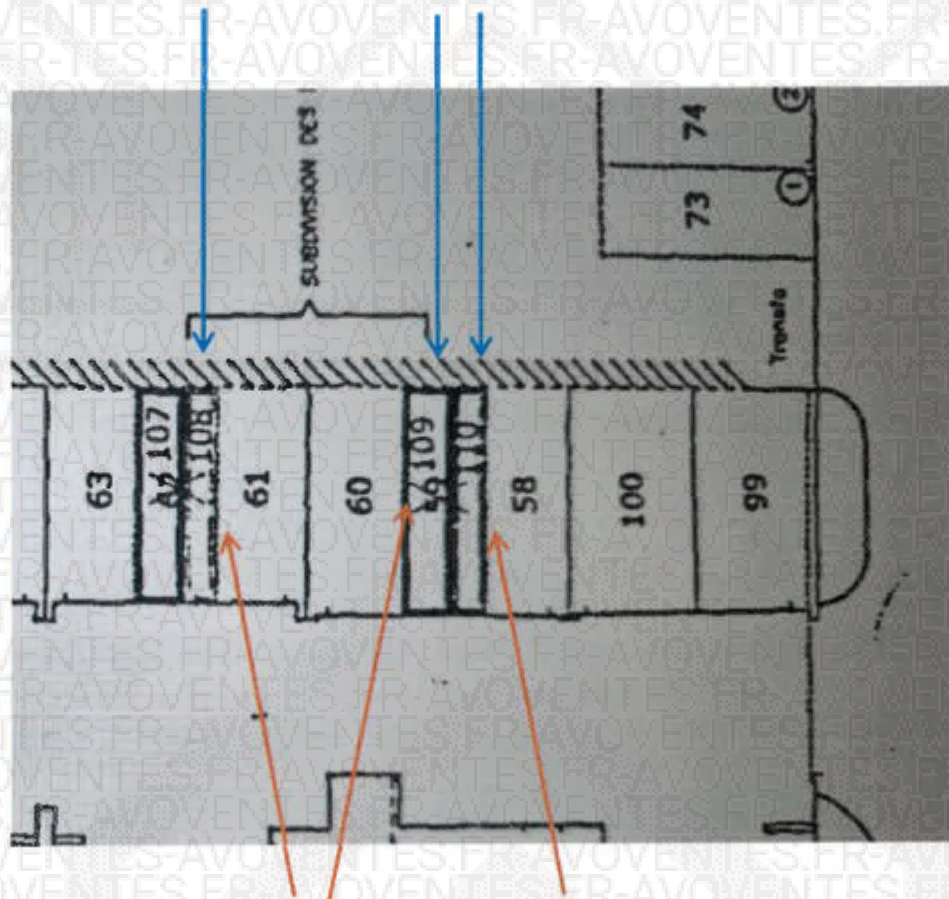
Sur ce plan, on constate que les lots appartenant à feu [nom] sont des lots concomitants à d'autres lots.

[nom] était promoteur du projet immobilier RESIDENCE MONTFLEURY et s'était réservé ces 3 lots.

Toutefois la cession de ces 3 lots n'a pas pu être opérée de son vivant.

Physiquement, chacun de ses lots se trouve dans un parking fermé. Chaque parking est divisé en deux lots. Un lot est propriété d'un tiers.

A ce jour, seul le propriétaire du Lot 61 peut accéder au lot 108, seul celui du lot 60 peut accéder au lot 109 et seul celui du lot 58 peut accéder au lot 110 comme expliqué sur le schéma ci-dessous.



n'ayant pas d'héritiers et la Direction Nationale des Interventions Domaniales ayant été désigné curateur de la succession vacante, le syndicat des copropriétaires n'a pas d'autres choix que d'engager la procédure de saisie immobilière pour réaliser la cession des 3 lots 108, 109 et 110.

NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE LE CAS ECHEANT :

Le Cabinet FONCIA AD IMMOBLIER, Société par Actions Simplifiées au capital de 84.315 €, immatriculée au RCS de CANNES, sous le numéro 322 212 168, dont le siège social est à 06400 CANNES, 11, boulevard de la Ferrage

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

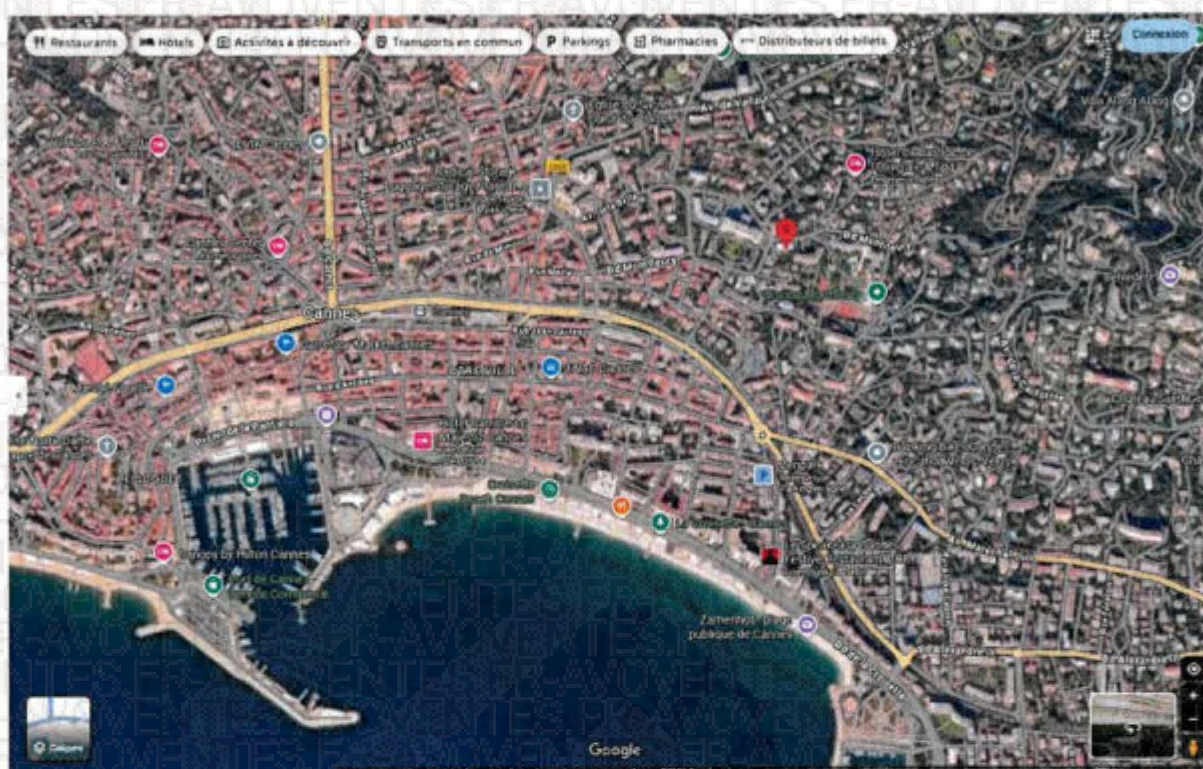
S'agissant de garages , le dossier DDT VENTE n'est pas nécessaire.

SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

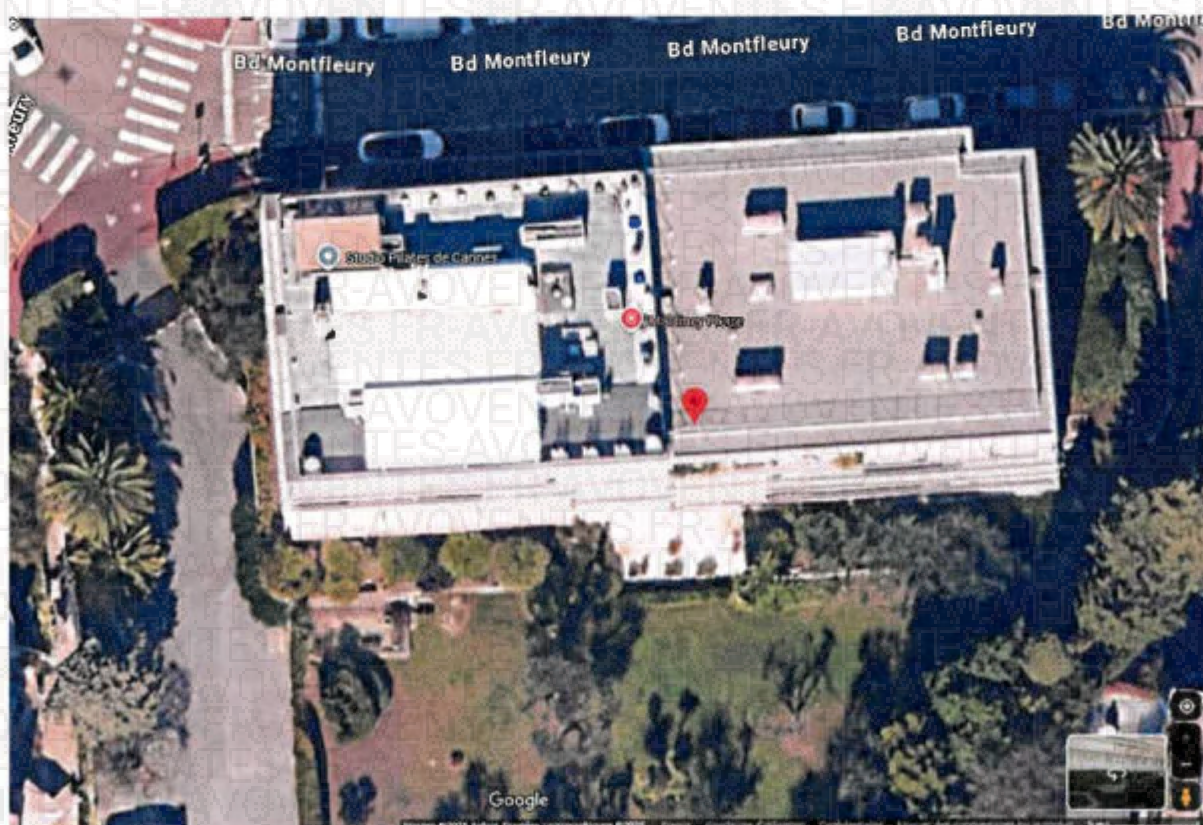
L'immeuble se situe dans un quartier résidentiel calme et de prestige à Cannes sur sa partie Est.

Il y a peu de commerces à proximité. Le centre-ville est à environ 10 minutes en voiture.

Plan de situation :



Vue aérienne :



Vue générale du bien immobilier :



DESCRIPTION DES LOTS :

Les lots sont donc des parcelles se trouvant dans les premiers garages en entrant sur la droite.

L'ouverture générale du sous-sol se fait par un large portail à bascule automatisé.

Physiquement, chacun de des lots 108, 109 et 110 se trouve dans un parking fermé.

Chaque parking est divisé en deux lots.

Un lot est propriété c et l'autre d'un tiers.

Les garages sont fermés par des portes rideaux coulissants.

Les voies de circulation sont larges. Face aux garages dans lesquels se trouvent les lots 108, 109 et 110, nous avons deux autres garages qui se trouvent dans des renforcements offrant de larges espaces pour les manœuvres de retournement.

Les garages sont parfaitement éclairés.

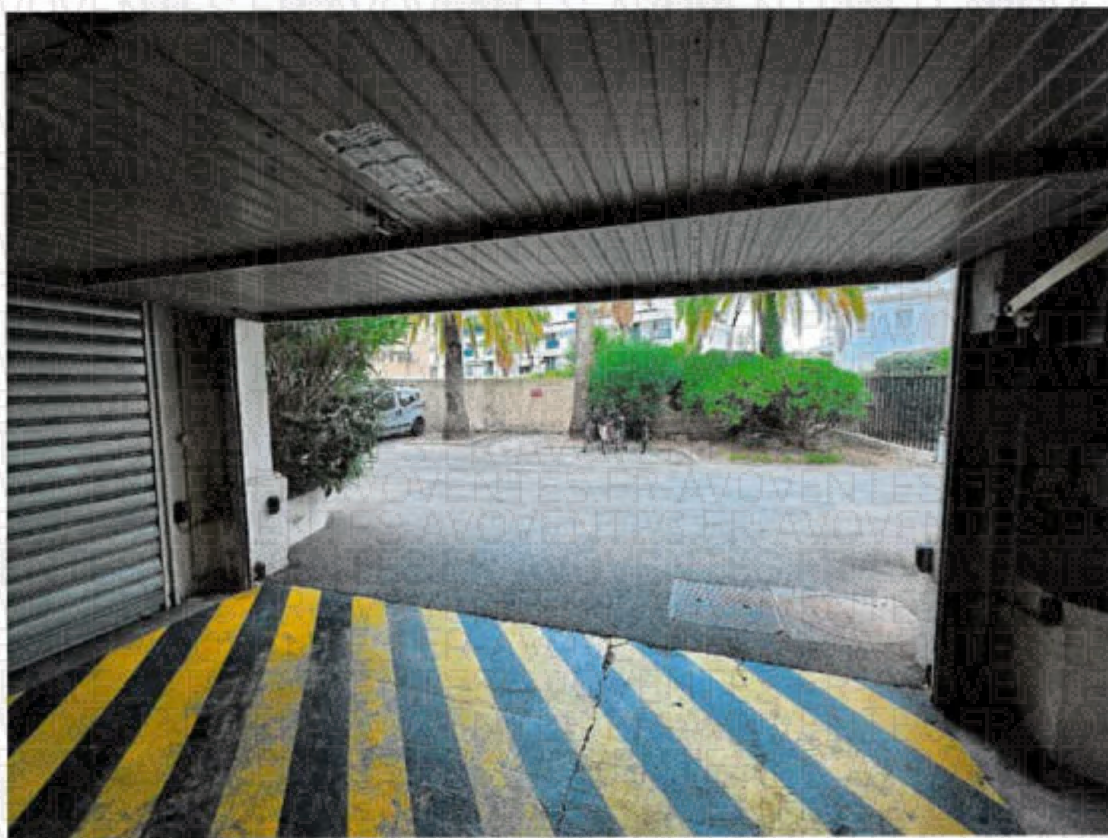
Sur la gauche en entrant, on accède aux étages supérieurs de l'immeuble par deux escaliers au début et au fond de ce niveau.



Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



Photographie 4



Photographie 5



Photographie 6



Photographie 7

PLUS RIEN N'ETANT A CONSTATER, JE ME RETIRE.

**ET DU TOUT CE QUI PRECEDE, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL,
COMPORTANT TREIZE PAGES ET SEPT PHOTOGRAPHIES NUMERIQUES POUR SERVIR ET
VALOIR CE QUE DE DROIT.**





**D. LAMBERT
N. VAN DE KERCKHOVE
S. NUNES DE ABREU**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

P. DIDOT

CLERC HABILITÉ AUX CONSTATS

15, Square Mérimée
B.P. 193
06407 CANNES Cedex

☎ 04 92 99 64 00
www.cdj06.com

984 848 598 00012 R.C.S. Cannes
N° de TVA : FR 11 984 848 598

IBAN: FR42 4003 1000 0100
0033 4138 T61
BIC: CDCG FR PP

Me VAN DE KERCKHOVE Nicolas



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	221,36
D.E.P.	
Art. R444-15	
VACATION	150,30
TRANSPORT	9,40
H.T.	381,06
TVA 20,00%	76,21
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	457,27