



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



420359 / NVDK

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 SIX AOUT de 7 H 30 à 9 H 30

A LA REQUETE DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « CANNES VERRERIE », dont le siège est à 06150 CANNES - LA BOCCA, 6, rue de la Verrerie, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, le CABINET IMMOBILIER SARL au capital de 8 000 €, immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro 482 873 817, dont le siège social est à 06210 MANDELIEU LA NAPOULE, 628, allée de la Marine Royale, entrée H, RCH au SUFFREN CANNES MARINA, agissant lui-même poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant élection 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 son étude.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une assemblée générale en date du 29 février 2020, autorisant la saisie immobilière.

- Un jugement du Tribunal d'instance de Cannes, réputé contradictoire et en premier ressort, en date du 18 février 2019, devenu définitif suite à la signification en date du 26 février 2019, CNA du 5 février 2021, condamnant à payer la somme de 3 855,95 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code monétaire et financier.

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 divises et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « CANNES VERRERIE », sis à CANNES - LA BOCCA (06150), lieu-dit avenue de la Petite Fabrique, rue Marco Del Ponte, cadastré section AK :

La copropriété repose sur :

- Les lots volume 7, 13, 25 de la parcelle numéro 352, pour 51 a 7 ca
- Les lots volume 2 et 5 de la parcelle numéro 359, pour 27 a 63 ca

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

d'un état descriptif et règlement de copropriété publié le 16 septembre 1987, volume 87 P, numéro 6836

d'un cahier des charges publié le 16 septembre 1987, volume 87 P, numéro 6835

d'un état descriptif de division AK numéro 359, publié le 28 août 1987, volume 87 P, numéro 6323

d'un état descriptif de division de AK numéro 352, publié le 9 février 1987, volume 87 P, numéro 958

Suivi des modificatifs publiés les :

- 2 mars 1987, volume 87 P, numéro 1479
- 14 avril et 25 juin 1987, volume 87 P, numéro 2721
- 28 août 1987, volume 87 P, numéro 6322
- 28 août 1987, volume 87 P, numéro 6324

Les parties divises comprenant :

LE LOT NUMERO MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS (LOT 1183)

UN STUDIO au premier étage du bâtiment C1, avec les 34/10.000^e des parties communes.

LE LOT NUMERO MILLE TRENTE-CINQ (LOT 1035)

UN EMPLACEMENT DE PARKING, avec les 4/10000^e 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 : 06/08/2025

Sis : à CANNES LA BOCCA (06150), lieu-dit avenue de la Petite Fabrique, rue Marco Del Ponte, bâtiment C1

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

Je suis accompagné dans mes opérations de description par :

- Serrurier : Société AZUR CLES -ARC EN CIEL
- Société en charge des diagnostics immobiliers : MCTB
- Témoin
- Témoin

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

À mon arrivée, après plusieurs interpellations, personne ne répondant, je demande au serrurier d'ouvrir la porte. Celui-ci est obligé de détruire la serrure sécurité actuellement en place. Il la remplace par une serrure classique.

Les clefs sont conservées par notre étude et une affiche est apposée sur la porte pour indiquer au propriétaire qu'il peut venir récupérer ses clefs en mon étude.

À la fin des opérations, les lieux sont refermés.

CONDITIONS D'OCCUPATION ET GESTION :

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

Après ouverture, nous constatons que l'appartement n'est pas occupé. Plusieurs aménagements à l'intérieur de l'appartement laissent présumer qu'il n'y a eu aucune occupation récente du bien et qu'il sera difficile d'occuper en l'état l'appartement.

NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE LE CAS ECHEANT :

CABINET IMMOBILIER SARL immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro 482 873 817, dont le siège social est à MANDELIEU LA NAPOULE (06210), 628, allée de la Marine Royale.

SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble est un complexe résidentiel de tourisme situé à proximité du bord de mer. Une partie des lieux est occupée par l'enseigne

La résidence Cannes Verrerie est divisée en deux pôles distincts. Le bâtiment C1 se trouve sur l'extrémité Ouest de la résidence. Chaque bloc distinct profite de sa piscine commune.

L'accès à la mer se fait via un tunnel piéton et voiture à proximité de l'entrée principale de la résidence. Il y a de nombreux commerces à proximité et une place de marché est également à proximité du complexe.

Plan de situation :



An aerial photograph of the Hotel de Ville complex in Paris, France. The main building is a large, light-colored structure with a central courtyard. The Seine river is visible at the bottom of the image. Various streets and landmarks are labeled, including Rue Marco del Ponte, Rue de la Vierge, and Rue de la Harpe. The image is overlaid with a grid of red and blue dots, likely representing data points or locations of interest.

Vue générale du bien immobilier :



Photographie n° 1

ENVIRONNEMENT ET ACCES DE L'IMMEUBLE :

L'accès se fait par l'avenue Marco Del Ponte. Il y a un accès principal à l'ensemble du complexe : aux appartements privés.

Le tout se fait par un premier portail sécurisé, puis une porte sas avec badge d'entrée.

On atteint ensuite un hall central, avec notamment un accueil pour la résidence hôtelière, puis des accès directs sur le bâtiment Ouest en longeant la piscine pour aller au bâtiment C1.

Un autre accès se fait également par les parkings, puis par une remontée dans les parkings directement dans les étages.

A hauteur de la piscine, nous trouvons l'entrée principale du bâtiment C1, avec un grand couloir où se trouvent les boîtes aux lettres.

Puis, on peut accéder aux étages par des ascenseurs qui se trouvent à la fois à droite et à gauche de l'appartement. Il y a également des escaliers communs pour accéder à l'appartement du premier étage.

Depuis le premier étage, nous pouvons voir une cour centrale séparant le complexe de Cannes Verrerie de Cannes Beach.



Photographie n° 2



Photographie n° 3



Photographie n° 4



Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7



Photographie n° 8



Photographie n° 9



Photographie n° 10



Photographie n° 11

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

L'entier dossier DDT VENTE, réalisé par la société MCTB, est annexé au présent procès-verbal de description.

DESCRIPTION DES LOTS :

Lot 1035 : un emplacement de parking en sous-sol.

L'accès au parking se fait par la porte numéro 22, à hauteur d'un écriteau « Appart. 43 à 53 ».
La place se trouve à peu près au centre du réseau de places de parking.

La place 1035 est marquée au sol et longe un mur sur son côté gauche, sur environ 2 m de longueur. Une poutre centrale abaissant la hauteur maximum se trouve au milieu de la place.



Photographie n° 12



Photographie n° 13



Photographie n° 14



Photographie n° 15

Lot 1183 : un studio au premier étage du bâtiment C1.

Le studio est composé d'une première pièce non fermée en entrant, suivie d'un couloir desservant la salle de bains, donnant sur un salon - cuisine, et enfin une terrasse côté piscine et côté mer.

Ladite terrasse a des murs crépis ocre sur les côtés, un plafond blanc uni, une alcôve en arc de cercle sur la face donnant côté piscine, avec des jardinières. Le sol est un carrelage carré blanc d'environ 40 sur 40. Une prise électrique alimente cet espace.



Photographie n° 16



Photographie n° 17



Photographie n° 18



Photographie n° 19



Photographie n° 20



Photographie n° 21

SALON – CUISINE :

Au sol, un carrelage blanc carré d'environ 40 sur 40, avec fissure sur toute la quasi-longueur de la pièce au centre de celle-ci ; une baguette d'aération sur le mur mitoyen avec la cuisine aménagée.

Les murs sur les côtés sont en crépi blanc.

L'installation électrique ne paraît pas parfaitement aboutie. La pièce profite de trois sorties électriques, hormis les prises présentes dans le petit espace cuisine.

L'espace cuisine est composé d'un plan de travail avec un évier inox, une crédence carrelage blanc sur environ 50 cm au-dessus de ce plan de travail, puis des murs blancs unis sur le reste des murs.

Présence d'une sortie de VMC sur le mur de droite, une arrivée eau chaude/eau froide et une évacuation d'eau.

Sur le mur tout de suite à droite, en entrant dans l'espace salon - cuisine, deux portes de placard avec rangement ; un point lumineux au plafond, un mètre avant ces placards.



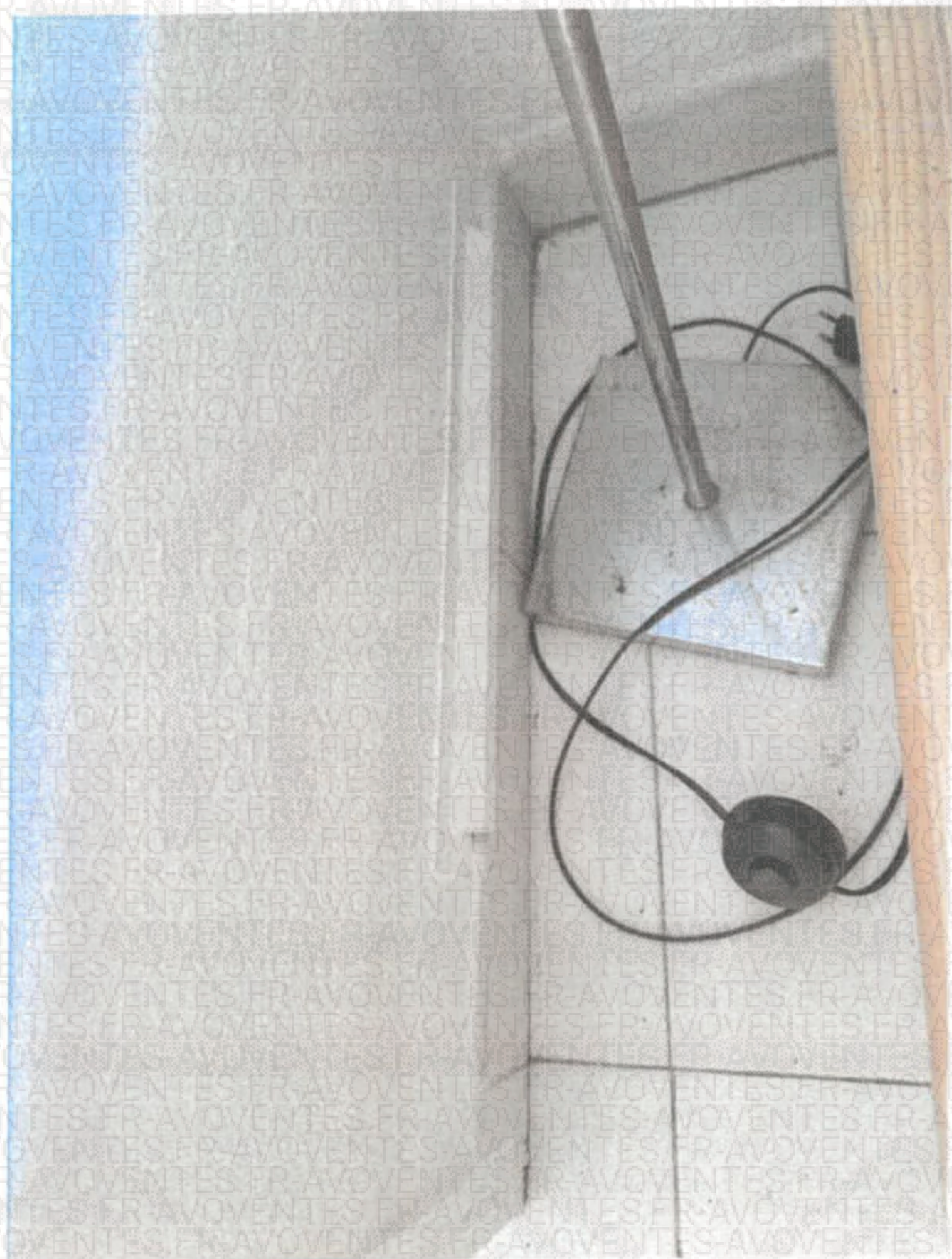
Photographie n° 22



Photographie n° 23



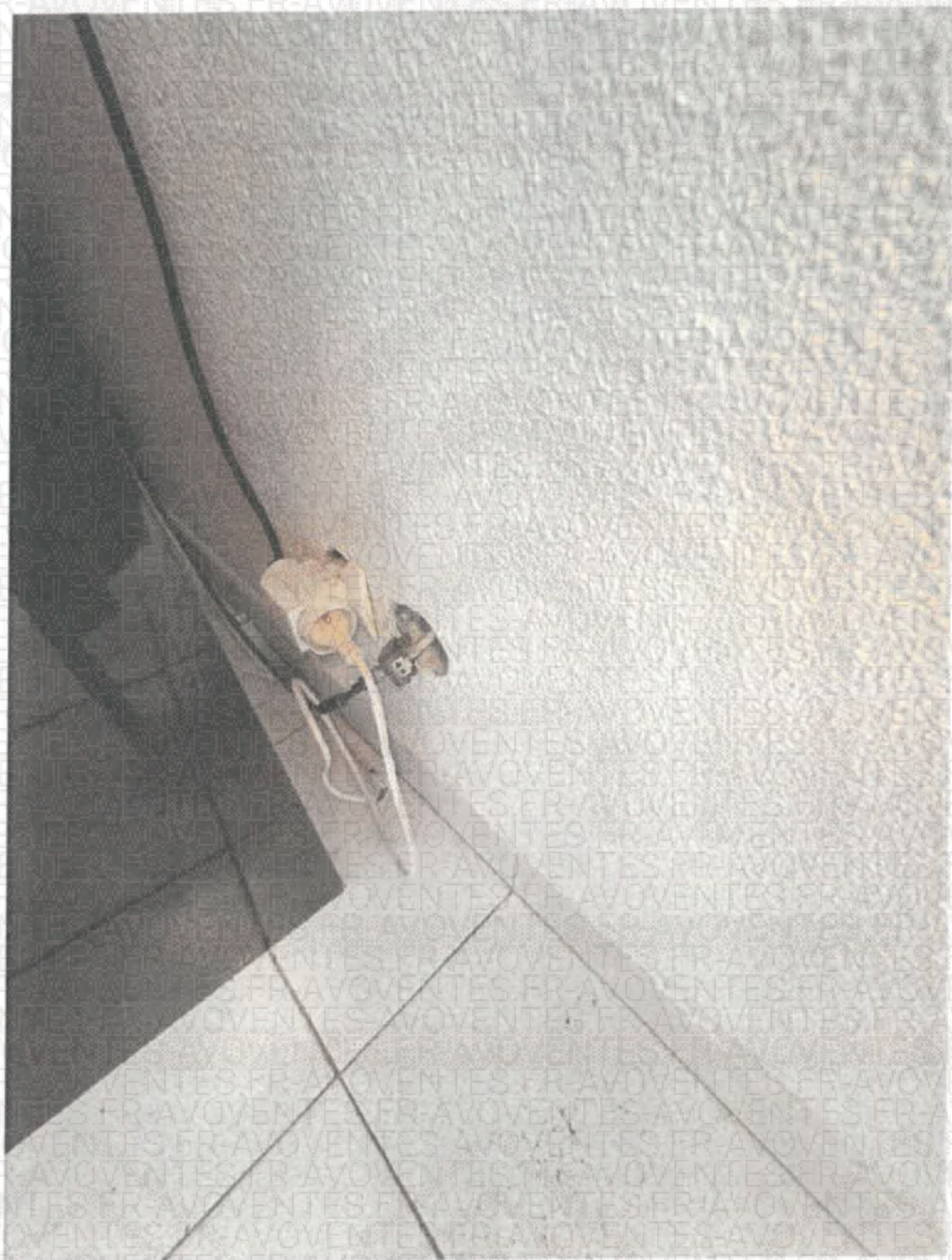
Photographie n° 24



Photographie n° 25



Photographie n° 26



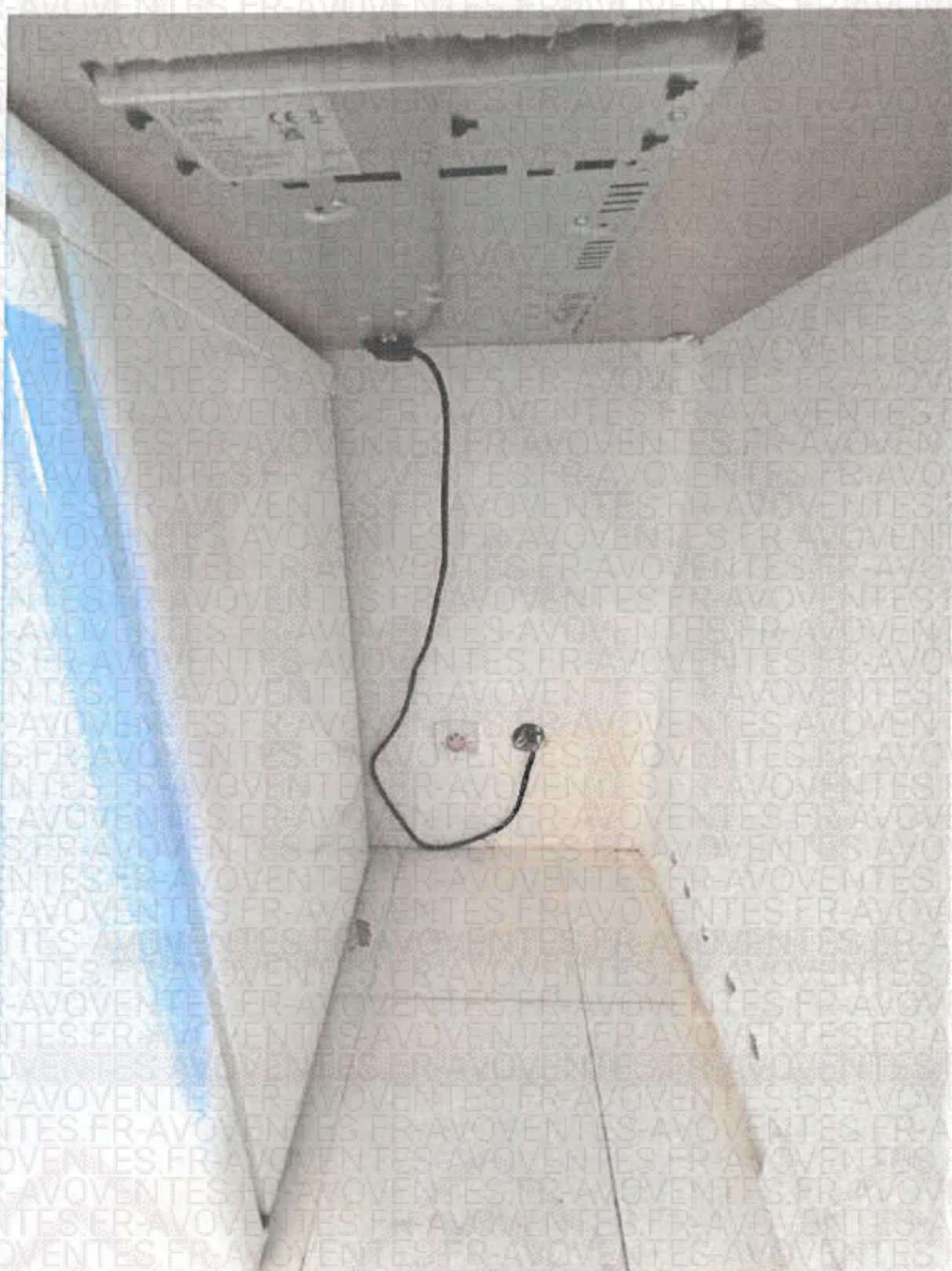
Photographie n° 27



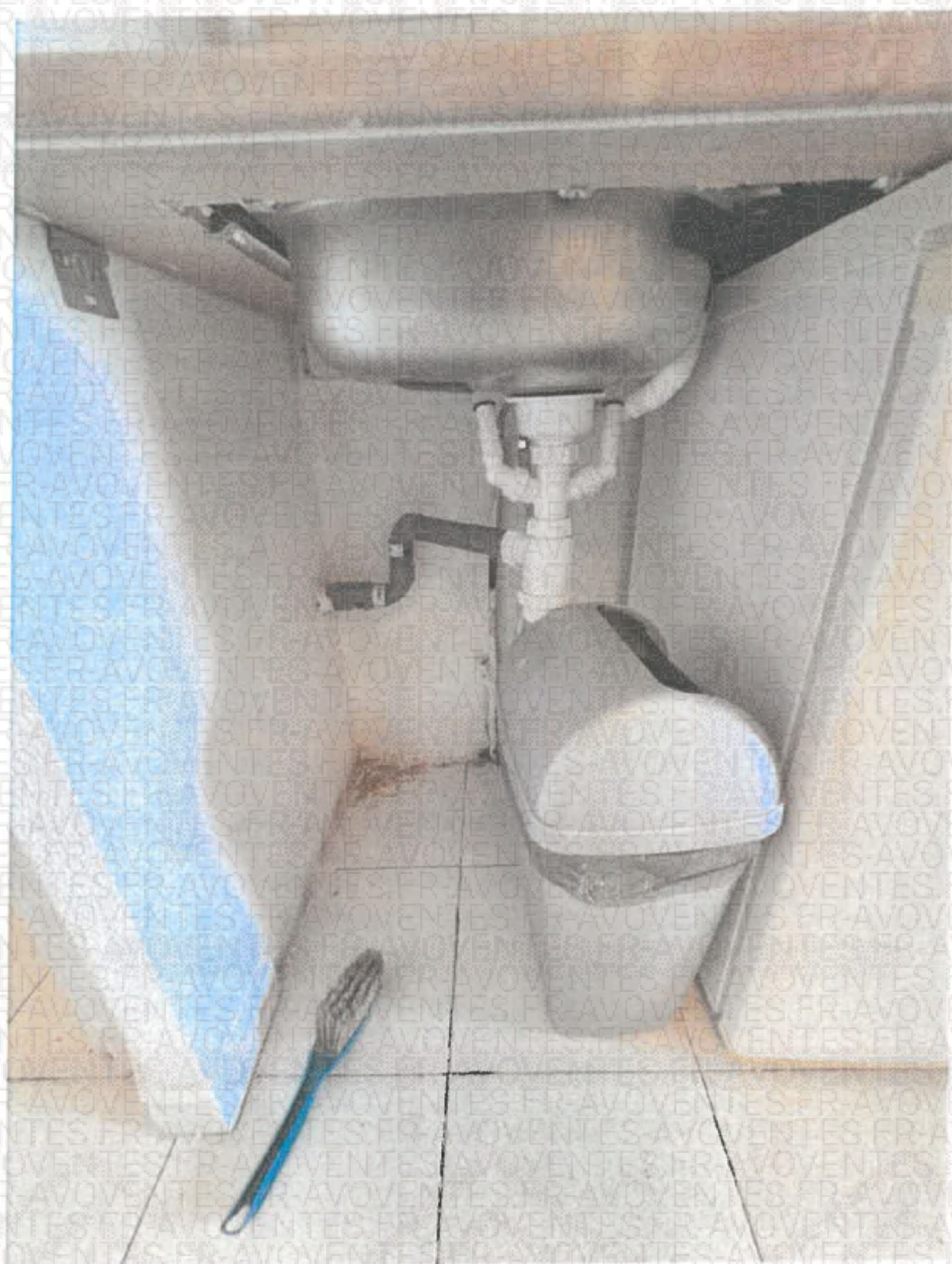
Photographie n° 28



Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31



Photographie n° 32

COULOIR :

On accède ensuite à un couloir donnant sur la chambre à l'entrée et la porte d'entrée. La porte séparative est absente, nous la retrouverons ultérieurement dans la chambre.

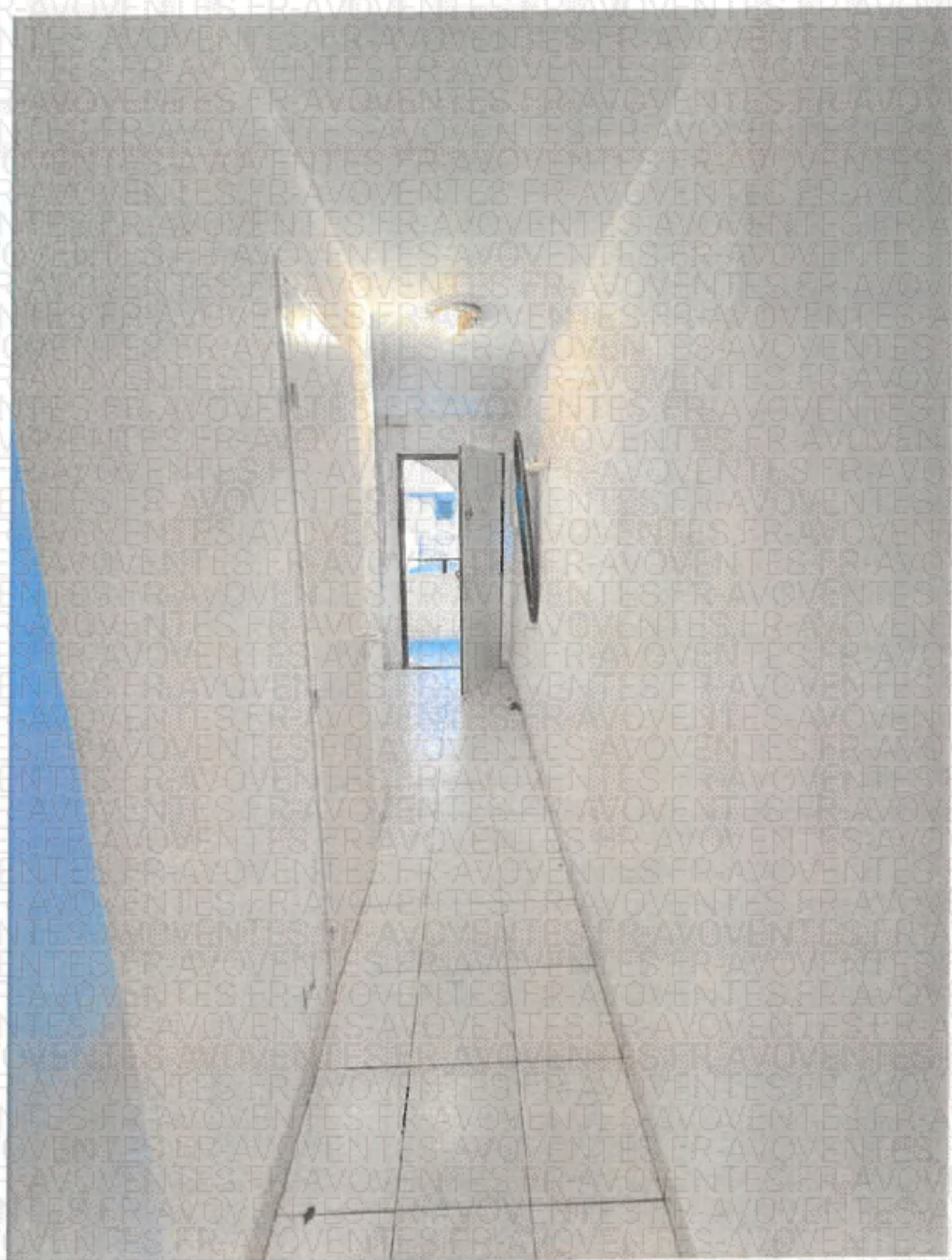
Le sol dans cet espace est identique au salon - cuisine, avec un carrelage blanc au sol, des plinthes carrelage sur les côtés, des murs et un plafond crépis blancs.

Un point lumineux à la séparation entre le couloir et la chambre au plafond.

Nous devinons une prise qui devait alimenter un radiateur électrique dans cet accès, qui est actuellement manquant.



Photographie n° 33



Photographie n° 34



Photographie n° 35

SALLE DE BAINS / TOILETTE :

Dans le couloir, sur le côté, une porte permet d'accéder à un espace salle de bains et toilette. Le toilette se trouve sur le côté droit de la pièce.

Le sol est en carrelage blanc carré. Une porte condamnée sur la droite donne sur la chambre.

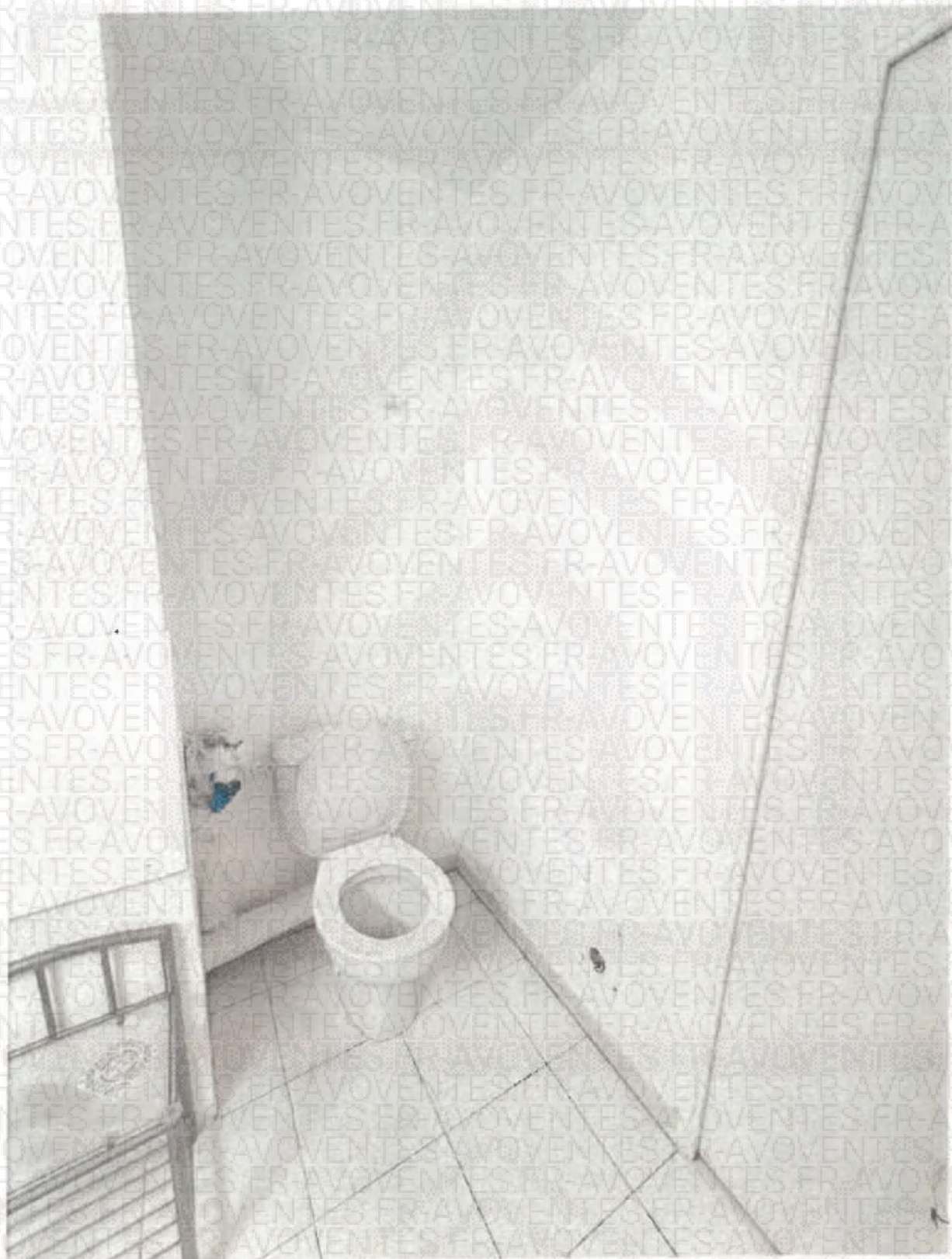
Sur la gauche de la pièce, un placard de rangement, suivi d'un point d'eau avec un évier et d'une baignoire.

Au-dessus de l'évier et de la baignoire, un carrelage petits carreaux blancs à motifs bleu lavande, avec un double liseré bordeaux. Une sortie de VMC au-dessus de la baignoire, à droite.

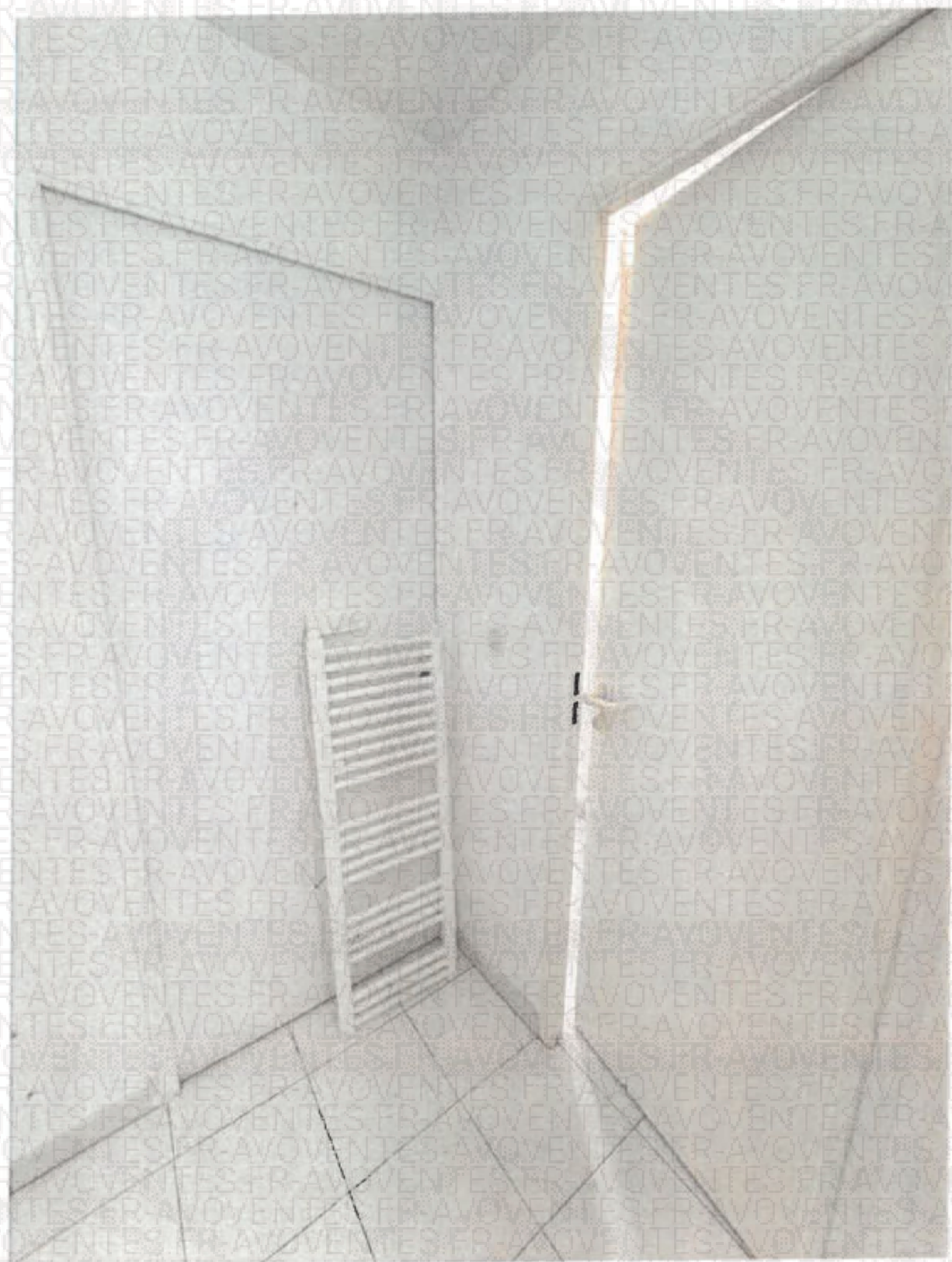
Le radiateur dans cette pièce est également manquant, même si on devine son placement.



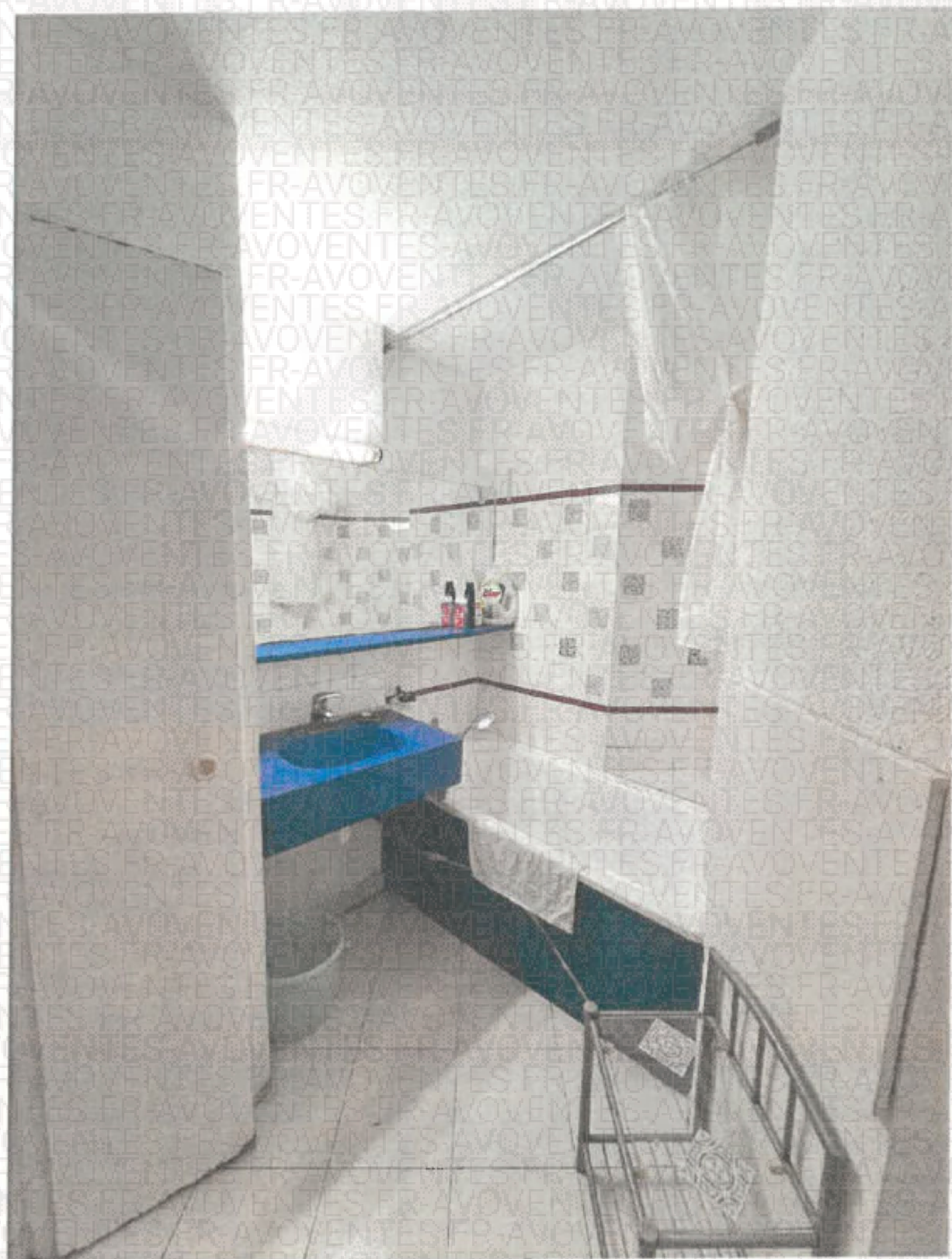
Photographie n° 36



Photographie n° 37



Photographie n° 38



Photographie n° 39



Photographie n° 40



Photographie n° 41



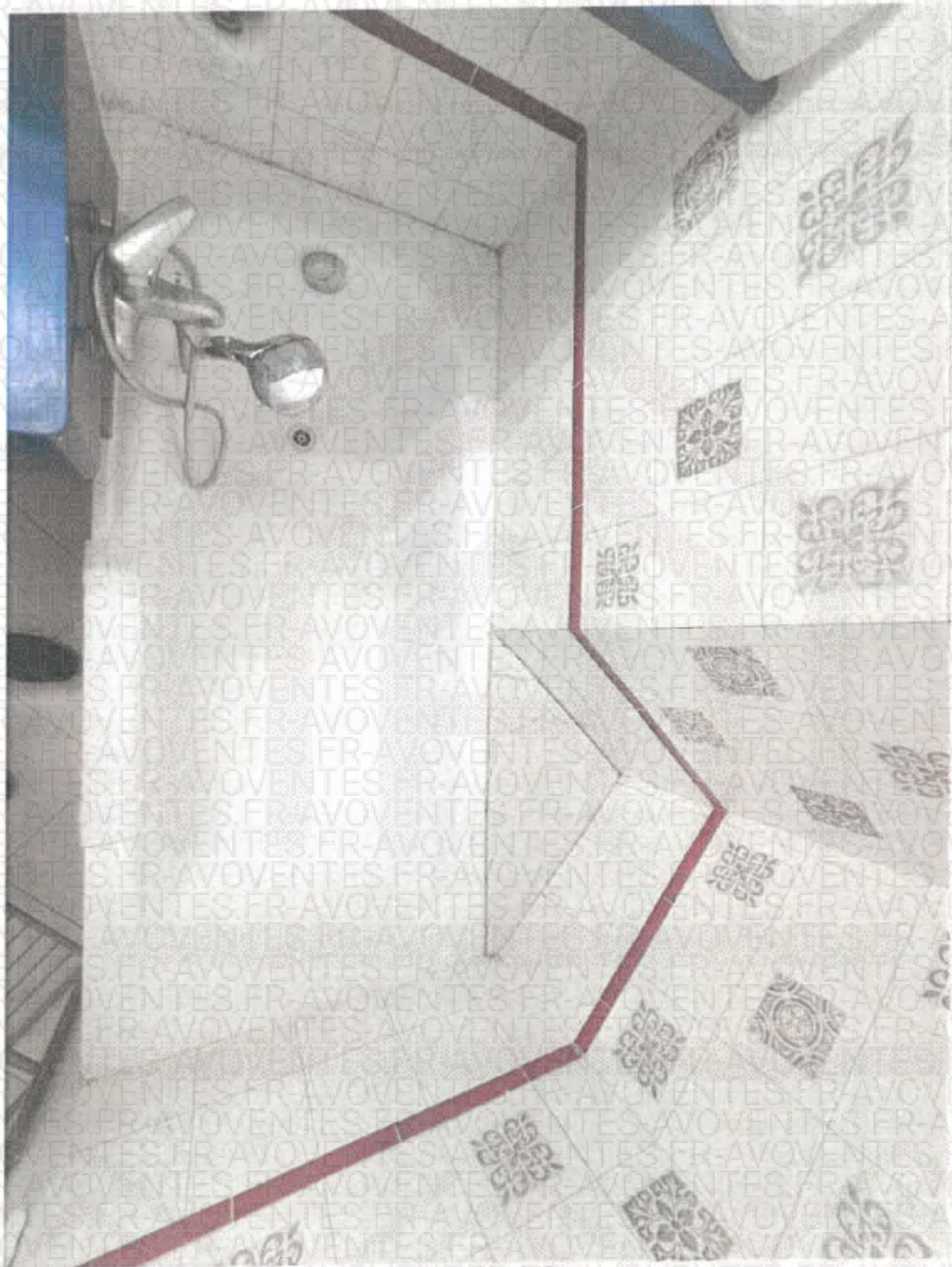
Photographie n° 42



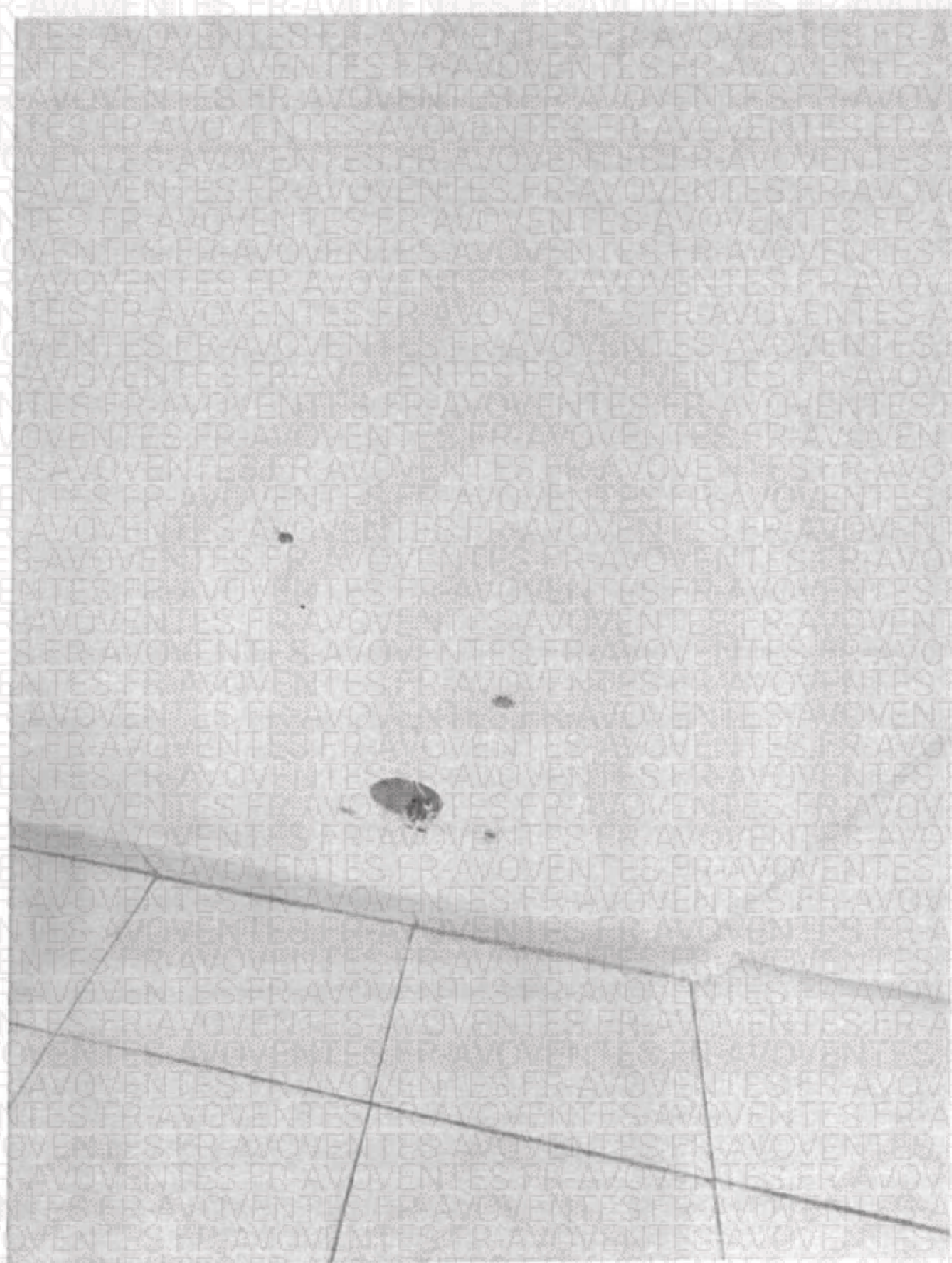
Photographie n° 43



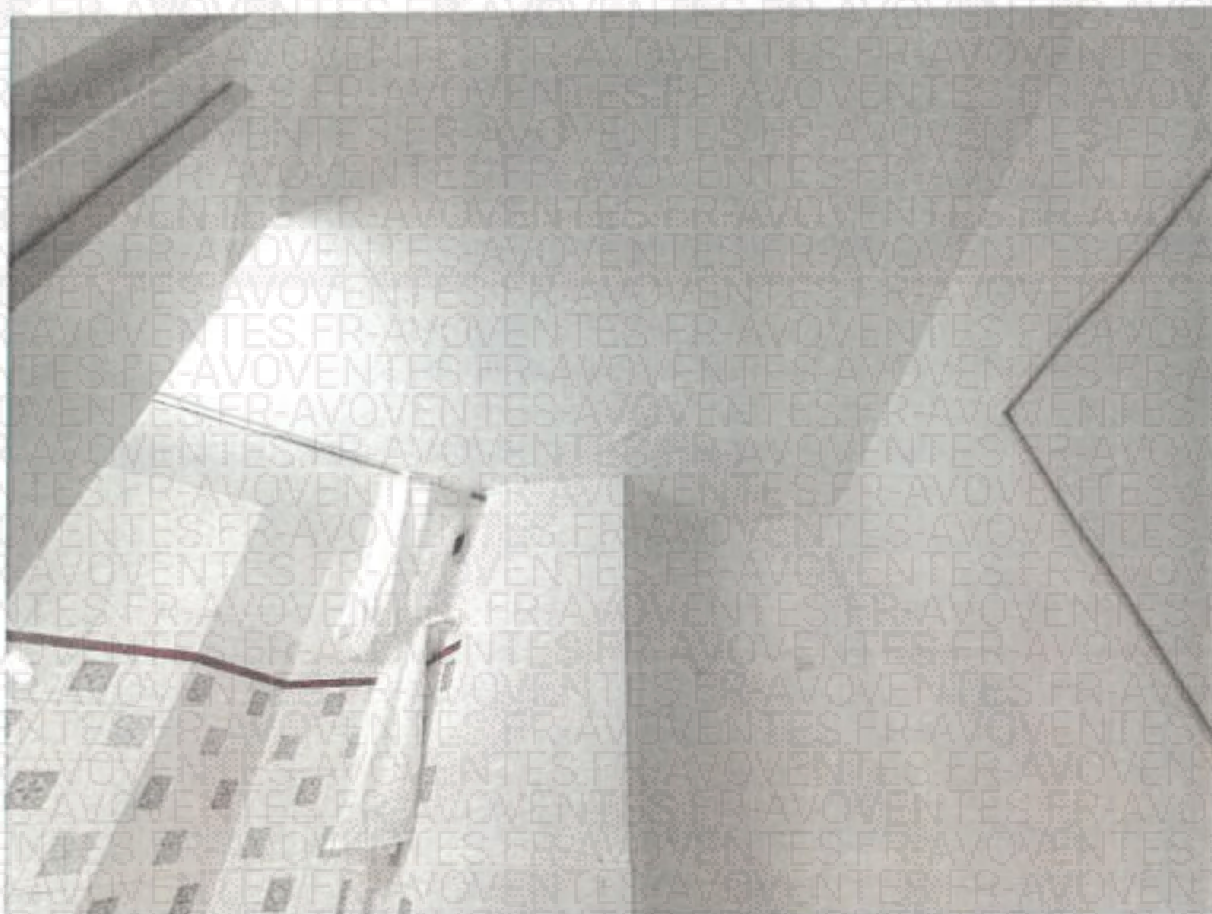
Photographie n° 44



Photographie n° 45



Photographie n° 46



Photographie n° 47

CHAMBRE :

Dans la chambre à l'entrée, nous retrouvons la porte bois condamnée donnant sur la salle de bains précédemment constatée et la porte de séparation avec le salon.

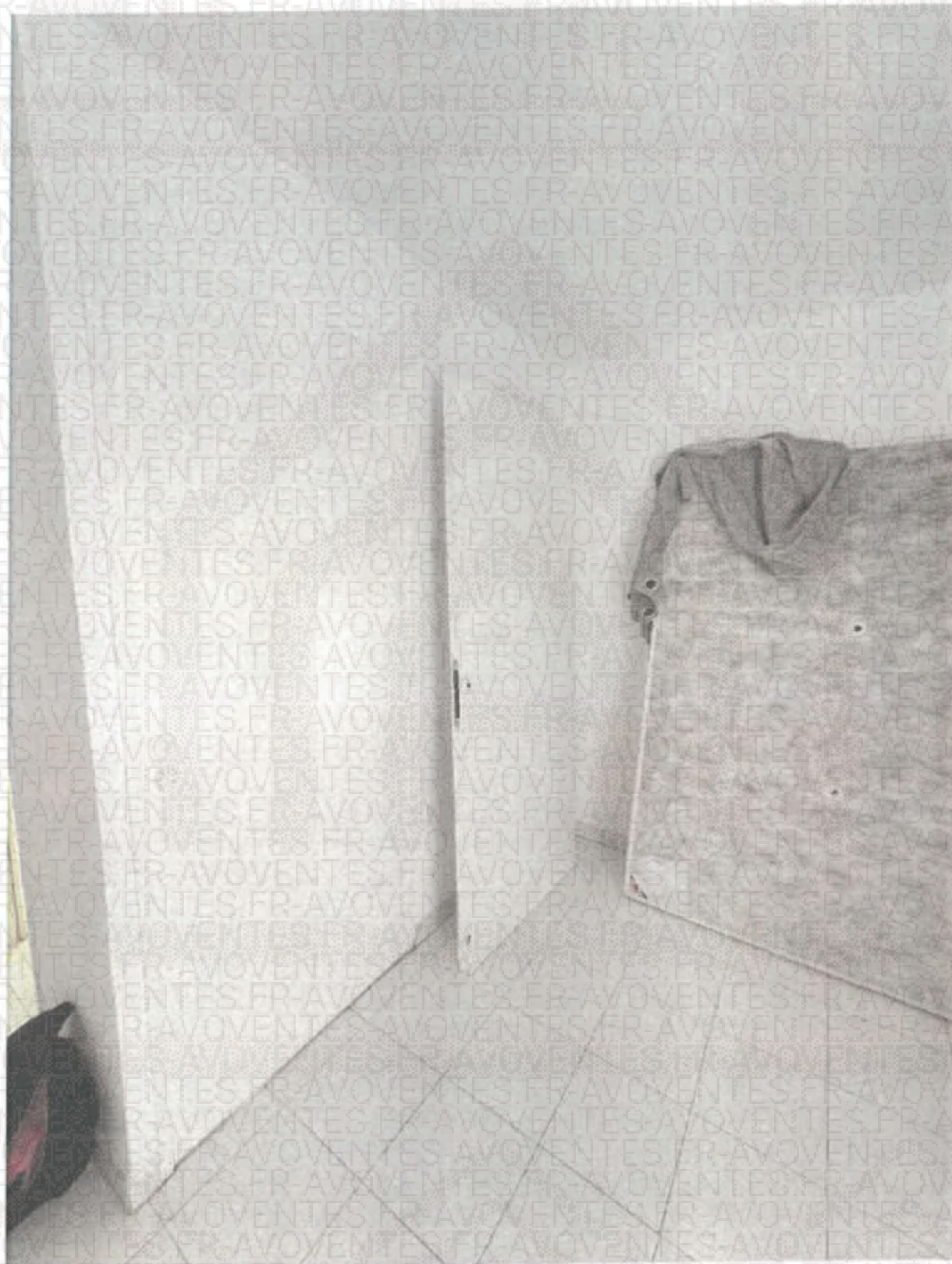
Les murs sont également crépis unis blancs aux murs et plafond, le carrelage carré blanc au sol identique aux autres pièces.

Sur ce même mur, des prises et interrupteurs hauts et bas, une prise antenne télé et une prise électrique à environ 40 cm de hauteur. Au-dessus, un point lumineux sur ce mur, opposé à la porte d'entrée.

Sur le mur de droite, tout de suite en entrant dans la pièce depuis l'extérieur, présence d'un placard de rangement dans le coin et d'une fenêtre fermée par des grilles métalliques tout de suite à droite.

Le radiateur sous cette fenêtre est également manquant, mais on devine l'emplacement dédié.

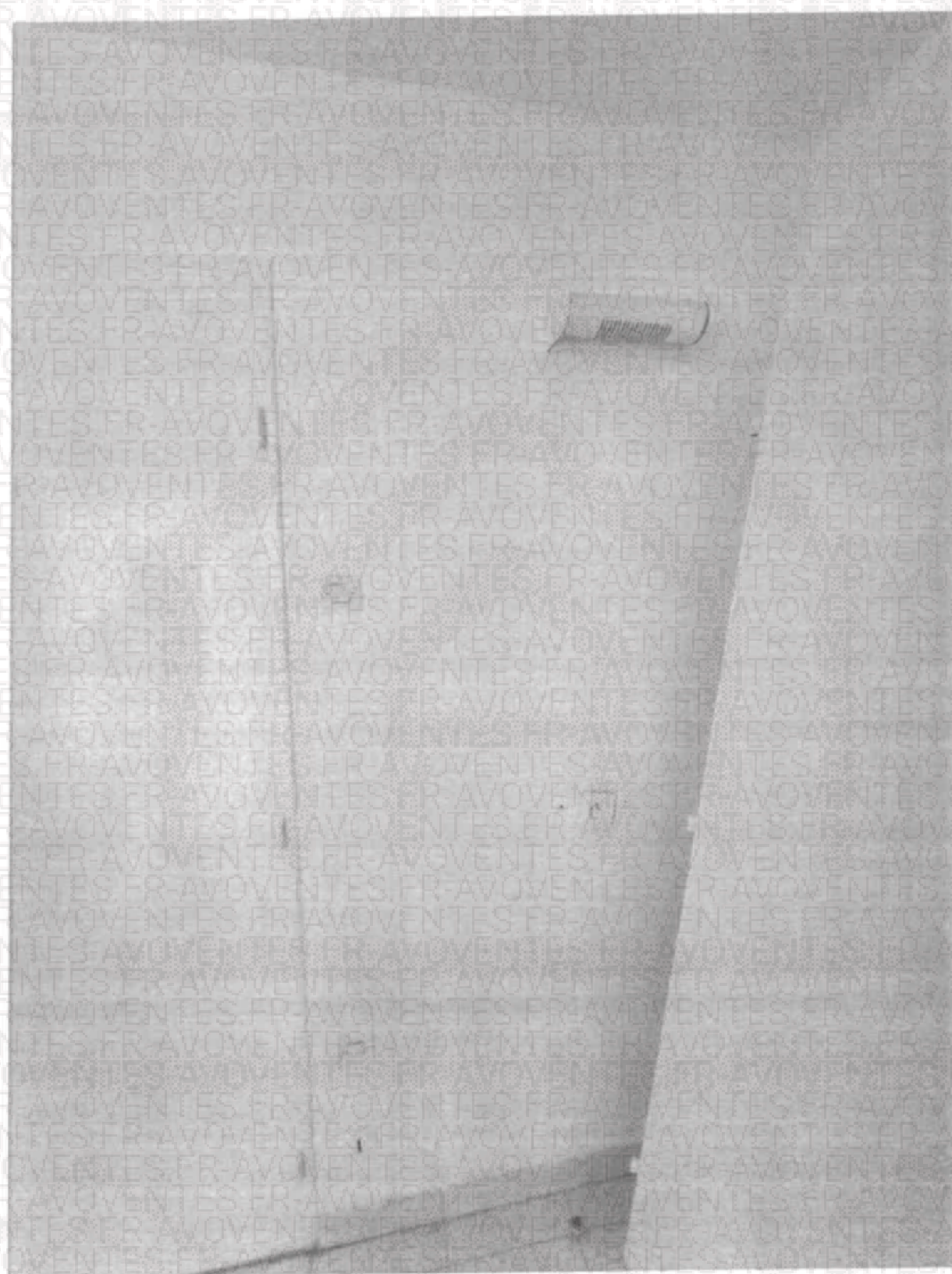
Le tableau électrique général se trouve derrière la porte d'entrée.



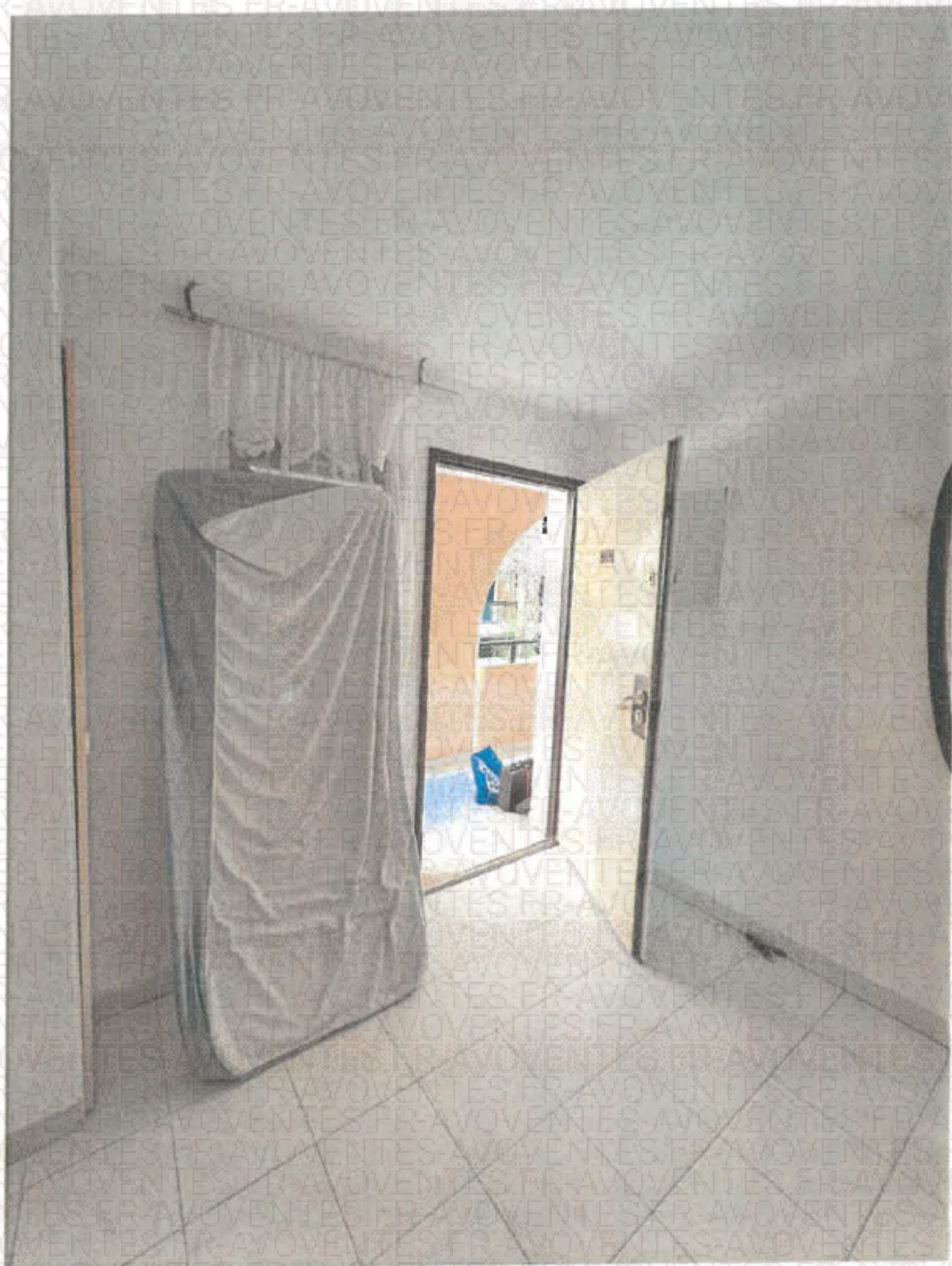
Photographie n° 48



Photographie n° 49



Photographie n° 50



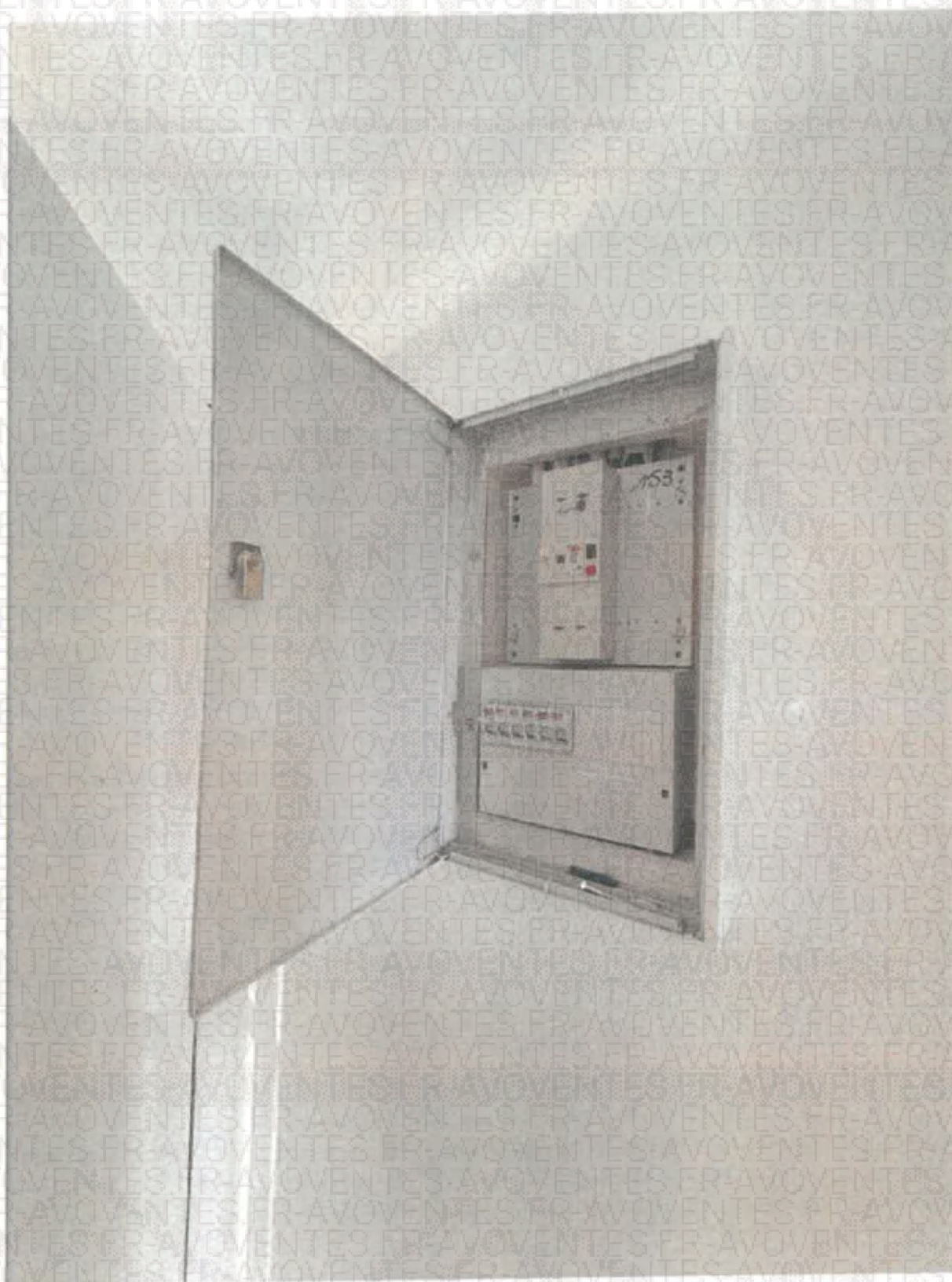
Photographie n° 51



Photographie n° 52



Photographie n° 53



Photographie n° 54



Photographie n° 55

ET DU TOUT CE QUI PRECEDE, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL, COMPORTANT CINQUANTE-CINQ PAGES ET CINQUANTE-CINQ 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. DIDIOT
CLERC HABILITE AUX CONSTATS
15, Square Méricée
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