

DV 26 04 3961

**SELARL Pierre-Etienne TESSIER – ZONINO Charlotte
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 SAINT LAURENT DU VAR
Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
E-mail : etude@zonino-tessier.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF**L'AN DEUX MIL VINGT SIX
ET LE VINGT ET UN MAI****A LA REQUETE DE :**

SARL B-SQUARED INVESTMENTS, enregistrée au RCS du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266 ayant son siège social 9 rue Joseph Junk 1839 Luxembourg (Luxembourg) venant aux droits de NACC, Société par action simplifiée dont le siège social est à 75016 Paris, 37 Boulevard Suchet immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 407 917 111 en vertu de la cession de créance intervenue en date du 30 Avril 2022, venant au droit de la Caisse d'Épargne Côte d'Azur, SA à directoire et conseil de surveillance dument constituée, existant en vertu du droit français, dont le siège social est situé 455 Promenade des Anglais 06200 Nice France, immatriculé au registre du commerce des sociétés de Nice sous le numéro 384 402 871 en vertu de la cession de créance intervenue en date du 30 août 2017, conformément à l'article L.214-169 et suivants du Code Monétaire et Financier, représenté par la société VERALTIS Asset Management SAS dont le siège social est situé à 75016 Paris 37 Boulevard Suchet, immatriculé au registre du commerce des sociétés de Paris, sous le numéro 407 917 111, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

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,

Nous, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Pierre-Etienne TESSIER – Charlotte ZONINO Commissaires de Justice Associés à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Pierre-Etienne,

À L'ENCONTRE DE :

Le Service des Domaines pris en la personne de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes, 15, rue Delille à NICE, curateur à la succession vacante de

©AVOVENTES.FR

en vertu d'une ordonnance de 1er Vice-Présidente au TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, en date du 10 OCTOBRE 2023.

EN VERTU DE :

1° Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 21 janvier 2026, signifié le 03 février 2026, aujourd'hui définitif

2° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civil d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Une propriété sise à CANNES (06400) 9 Chemin de la Merlette – Quartier du Four à Chaux, connue sous le nom de MAS VERA, comprenant un bâtiment à usage d'habitation élevé d'un simple rez-de-chaussée et terrain attenant cadastré section BC n°29, lieu-dit 9, chemin de la Merlette pour 2a50ca.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Attestation après décès établi par Maître Farinelli notaire à Mandelieu-la-Napoule en date du 25 mai 2011 publié le 5 juillet 2011 volume 2011 P numéro 5395.

DEMARCHES PRÉALABLES

Je me suis rendu une première fois sur place pour repérer le bien et voir ce qu'il en est de l'occupation, afin de préparer les conditions d'accès et organiser mes opérations de descriptif.

Il s'agit d'une maison de ville qui semble abandonnée. J'ai laissé un avis de passage à toutes fins utiles.

Sans réponse, j'ai pris contact avec le Service des Domaines, lequel m'indique détenir les clés.

J'ai ainsi récupérer les clés de la propriété et me suis rendu ce jour sur place.



Je suis assisté dans mes opérations de
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Lieutenant
Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET, chargé de procéder aux
diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Nous sommes ici sur la commune de CANNES dans le département des
Alpes Maritimes (06).

Cannes fait partie de la communauté d'agglomération des Pays de Lérins,
à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, sur la Côte d'Azur dans la
région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA).

CANNES est mondialement connu pour son Festival International du Film,
ses palaces, ainsi que ses nombreux congrès ou meetings tout au long de
l'année, ses commerces de luxe, sa baie de Cannes avec ses yachts et ses
bateaux de croisière, les îles de Lérins.

Population 75 000 habitants qui double pendant le festival du film et en
été.

Sa géographie est caractérisée par une relative disparité, avec une bande
côtière et des collines et pitons comme le Suquet, la Croix-des-Gardes, la
ville moderne qui s'élève et s'étend sur les collines.

La ville se décompose en plusieurs quartiers, principalement : le quartier
du Suquet, ville historique de Cannes ; la Californie quartier des villas
grand luxe et résidences grand luxe, très côté ; le centre-ville moderne qui
s'étend vers l'intérieur, le quartier de la Bocca à l'ouest plus populaire.

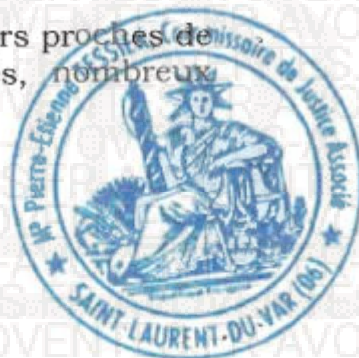
Situé à 30 km de Nice et son aéroport international, 14 km de Grasse, 55
km de Monaco, 70 km de la frontière franco-italienne.

Sur la partie Ouest de la commune, se trouve un aéroport d'affaires,
aéroport de Cannes-Mandelieu.

Un hélicoptère à la pointe croisette.

Plusieurs ports de plaisance.

Nous sommes ici dans un quartier résidentiel sur les hauteurs proches de
la ville. Le bien se trouve proche de toutes commodités, nombreux
commerces de proximité.



OCCUPATION :

Libre de toute occupation.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'une propriété sise à CANNES (06400) 9 Chemin de la Merlette, propriété dénommée Mas Vera.

L'accès à la propriété s'effectue par un portail métallique à deux battants, grillagé.

De part et d'autre, on retrouve des poteaux maçonnés avec enduit rose et blanc, chapeaux en tuiles provençales.

Sur la droite un muret maçonné, enduit rose et blanc, avec grillage.



Après le portail, on retrouve un espace en béton, non entretenu, avec de la végétation.





Sur la gauche un volet métallique à enroulement donne accès au garage.



Sur la droite, on retrouve un porche d'entrée en dallage rouge. Les murs sont maçonnés en peinture blanche ; le plafond est en peinture blanche avec un point lumineux. L'ensemble est très usagé.





La villa, éditée de plain-pied, se compte d'un hall d'entrée desservant la cuisine, la salle de douche avec WC, 2 chambres et le séjour.

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois ancien, vitrée sur la partie haute.

Hall d'entrée

Sol : dallage à motif encrassé et usagé.

Murs : peinture blanche encrassée et usagée.

Plafond : peinture blanche encrassée et usagée, avec un point lumineux.

On retrouve également un radiateur.





Cuisine sur la gauche :

Sol : tomette ancienne et usagée.

Murs : faïence blanche sur la moitié inférieure, et peinture blanche usagée sur la moitié supérieure.

Plafond : peinture très usagée, avec un point lumineux.

On retrouve une fenêtre à deux battants, châssis en bois, cintrée et volets à deux battants en bois.

Cette cuisine est aménagée avec un évier double bac et égouttoir en céramique, robinetterie encastré mélangeur, ainsi qu'un ensemble de mobiliers hors d'usage.



Salle de douche/WC :

Sol : tomette ancienne et usagée.

Murs : faïence sur la moitié inférieure très usagée et cassée sous le lavabo, sur la partie supérieure en peinture très usagée.

Plafond : peinture très usagée, avec un point lumineux. On retrouve une fissure verticale au-dessus de la fenêtre.



On retrouve une fenêtre ovale à un battant, châssis en bois donnant sur le garage.

Cette pièce est aménagée avec un lave-mains fixé sur équerres, robinetterie mitigeur, état usagé.

Une cabine de douche hors d'usage.

Un WC, chasse d'eau dorsale, état ancien.

Un radiateur.



Chambre attenante :

Sol : tomette ancienne et usagée.

Murs : enduit rose orangé, ancien et usagé.

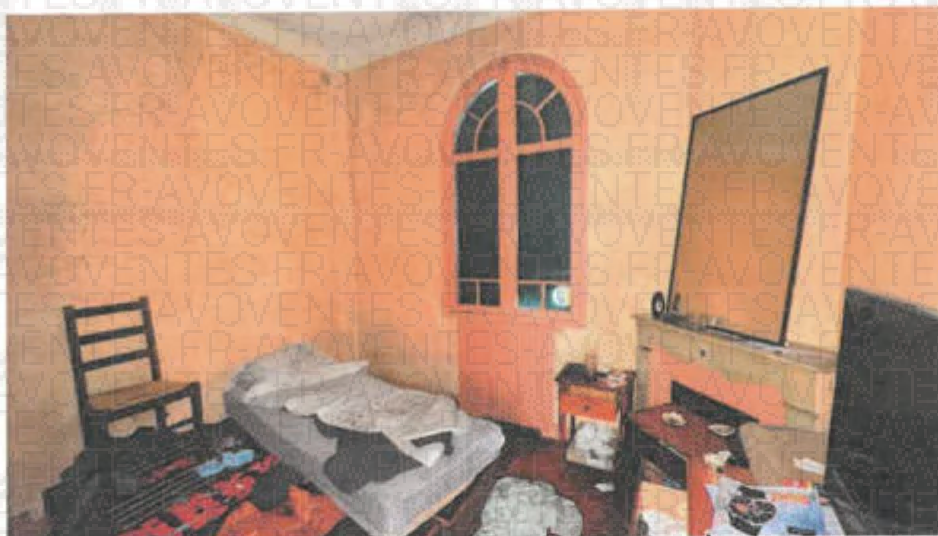
Plafond : peinture blanche ancienne et usagée, avec un point lumineux.

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, simple vitrage, cintrée, avec un volet à deux battants en bois.

Un radiateur.



Une cheminée en marbre dont le fonctionnement n'a pas été vérifié.



Séjour :

Sol : tomette, état ancien et usagé.

Murs : tapisserie ancienne et usagée.

Plafond : peinture blanche ancienne et usagée, avec un lustre.

Une cheminée en marbre dont le fonctionnement n'a pas été vérifié.

Un radiateur.

Une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis en bois, simple vitrage, cintrée, et volets à deux battants en bois.





Deuxième chambre :

Sol : tomette ancienne et usagée.

Murs : peinture ancienne et usagée.

Plafond : peinture ancienne et usagée.

Un radiateur.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois, simple vitrage, cintrée, avec un volet à deux battants en bois.





Garage

Ce garage est accessible par les 2 côtés de la propriété.

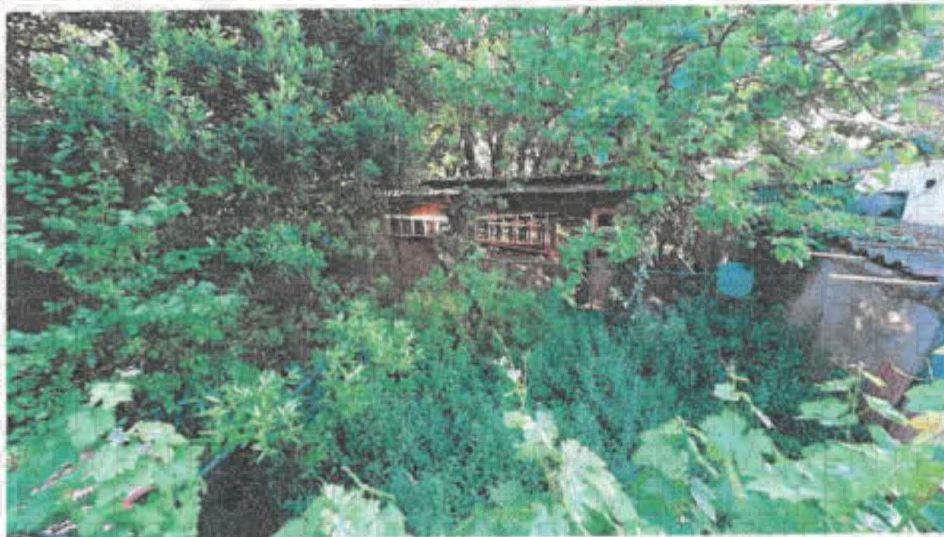
Il ne semble pas assez large pour y accueillir une voiture.





Cette propriété est agrémentée d'un extérieur composé d'une terrasse en dallage avec garde-corps maçonné ainsi qu'un jardin non entretenu.







Au fond du jardin on retrouve une remise en bois partiellement et sommairement aménagée.





INORMATIONS GENERALES :

- Chauffage par radiateurs.
- Eau chaude par chaudière au gaz.

➤ **Certificat d'urbanisme informatif** : demandé mais non reçu à ce jour.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Lieutenant
Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET.

SUPERFICIE : **50,75 m²**

Voir détail joint.

REPERAGE AMIANTE :

Il résulte d'un rapport de repérage amiante

- qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Voir détail joint.



ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites -qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Il résulte du diagnostic établi que :

- l'installation ne comporte aucune anomalie

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établi que :

- l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt)
- l'installation intérieure d'électricité fait l'objet de constatations diverses.

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

Pièces Jointes :

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Schéma-plan non contractuel
- Certificat de superficie
- Rapport de repérage amiante
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieur de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- Diagnostic d'exposition au plomb



9 Chem. de la Merlette



Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
CANNES

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 15/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF GRASSE
29 traverse de la Paoute CS 23150 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403600 -fax
cdif.grasse@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

