



## **SELARL LAMBERT ET ASSOCIES**

**David LAMBERT - Nicolas VAN DE KERCKHOVE**

**Sandrine NUNES DE ABREU**

**Commissaires de Justice**

**Philippe DIDOT**

**Clercs habilités aux constats**



Certificat C58/2008-12-14

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

Tél. : 04.92.99.64.17 - Courriel : [constat@cdj06.com](mailto:constat@cdj06.com)

**425116**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE QUATRE MARS, DE 08H00 A 12H30**

#### **A LA REQUETE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ROYAL PALM**, dont le siège est à CANNES-LA-BOCCA, 06150, 20-26 boulevard du Midi, représenté par son syndic en exercice, le cabinet FONCIAAD IMMOBILIER, SAS immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro 322.212.168, dont le siège social est à CANNES 06400, 11 boulevard de la Ferrage, elle-même prise en la personne 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.

#### **AGISSANT A L'ENCONTRE DE :**

Service des domaines en la personne du Directeur départemental des finances publiques des Alpes maritimes. 15 rue Delille 06000 NICE, es qualité de curateur de la succession vacante d

#### **AGISSANT EN VERTU :**

D'un Jugement du Tribunal judiciaire de GRASSE en date du 19 septembre 2025.

**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 :

**Lots :**

- **Lot n°63** : un appartement de deux pièces principales dans le bâtiment A au troisième étage, n°302 ;
- **Lot n°90** : un garage dans le bâtiment B au sous-sol.

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 signifié en date du 12 février 2026.

**Le délai de huit jours étant expiré, je me suis rendu le : 04 mars 2026 à 9 heures**  
**Sis : 20-26 boulevard du Midi 06150 CANNES-LA-BOCCA.**

**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 ARC EN CIEL AZUR CLE
- Société en charge des diagnostics immobiliers : MCTB
- Témoin :
- Témoin : 

**DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

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

La porte est fermée à clé, je ne dispose pas des clés.

J'ai interrogé la gardienne qui ne dispose pas non plus des clés, de même que le syndic.

Je demande donc au serrurier de détruire la serrure actuelle et de procéder à l'ouverture de l'appartement.

On notera qu'il s'agit d'une porte blindée avec protecteur trois étoiles A2P, et que cette porte blindée a nécessité la destruction du cylindre et du protecteur.

La serrure en revanche, a pu être laissée et à l'issue des opérations d'ouverture, le serrurier a procédé au remplacement du cylindre et du protecteur ainsi détruit.

L'ensemble des opérations d'ouverture de la porte a nécessité deux heures d'intervention.

Je conserve les nouvelles clés après fermeture des lieux à l'issue des opérations.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET GESTION :**

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

L'appartement est vide depuis 2019, date du décès de

### **NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE LE CAS ECHEANT :**

FONCIA AD IMMOBILIER – 11 boulevard de la Ferrage 06400 CANNES.

### **SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :**

La résidence ROYAL PALM se situe en bord de mer, à proximité directe des plages.

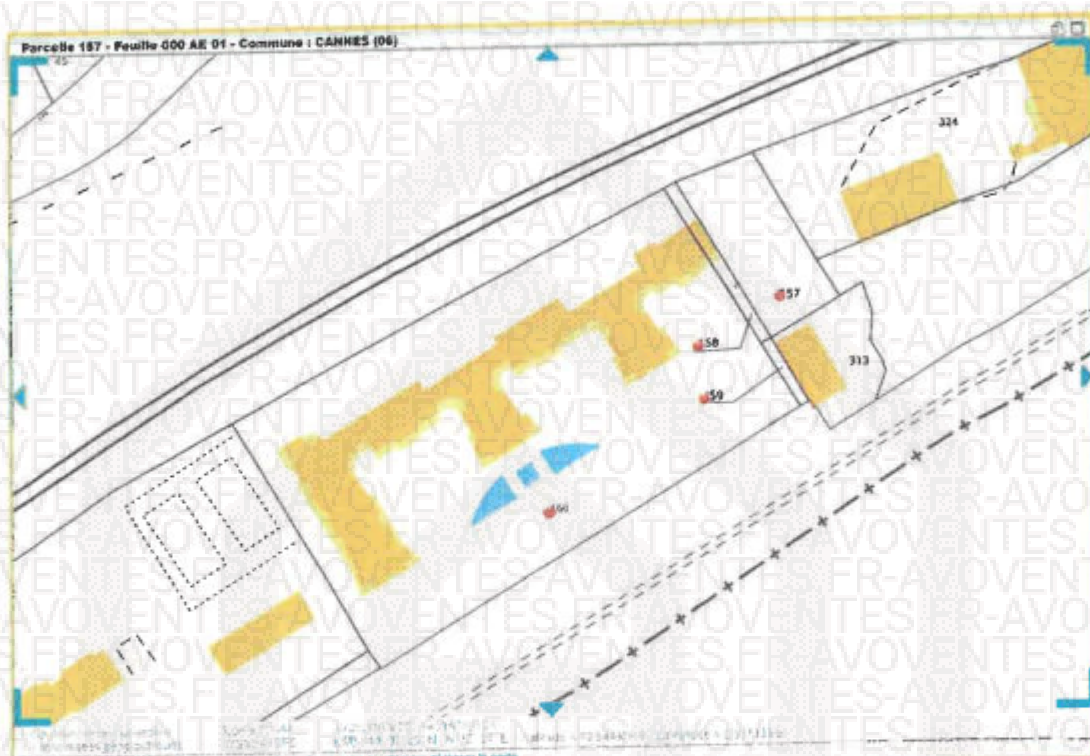
Une zone commerciale dite des Tourrades est à proximité, à moins de dix minutes en voiture, ainsi qu'un complexe cinéma et une zone avec tous commerces de proximité.

L'accès se fait aisément depuis le bord de mer et la résidence se trouve à environ quinze minutes du centre-ville de CANNES.

Un aéroport est à proximité également de la résidence ainsi qu'une gare ferroviaire.

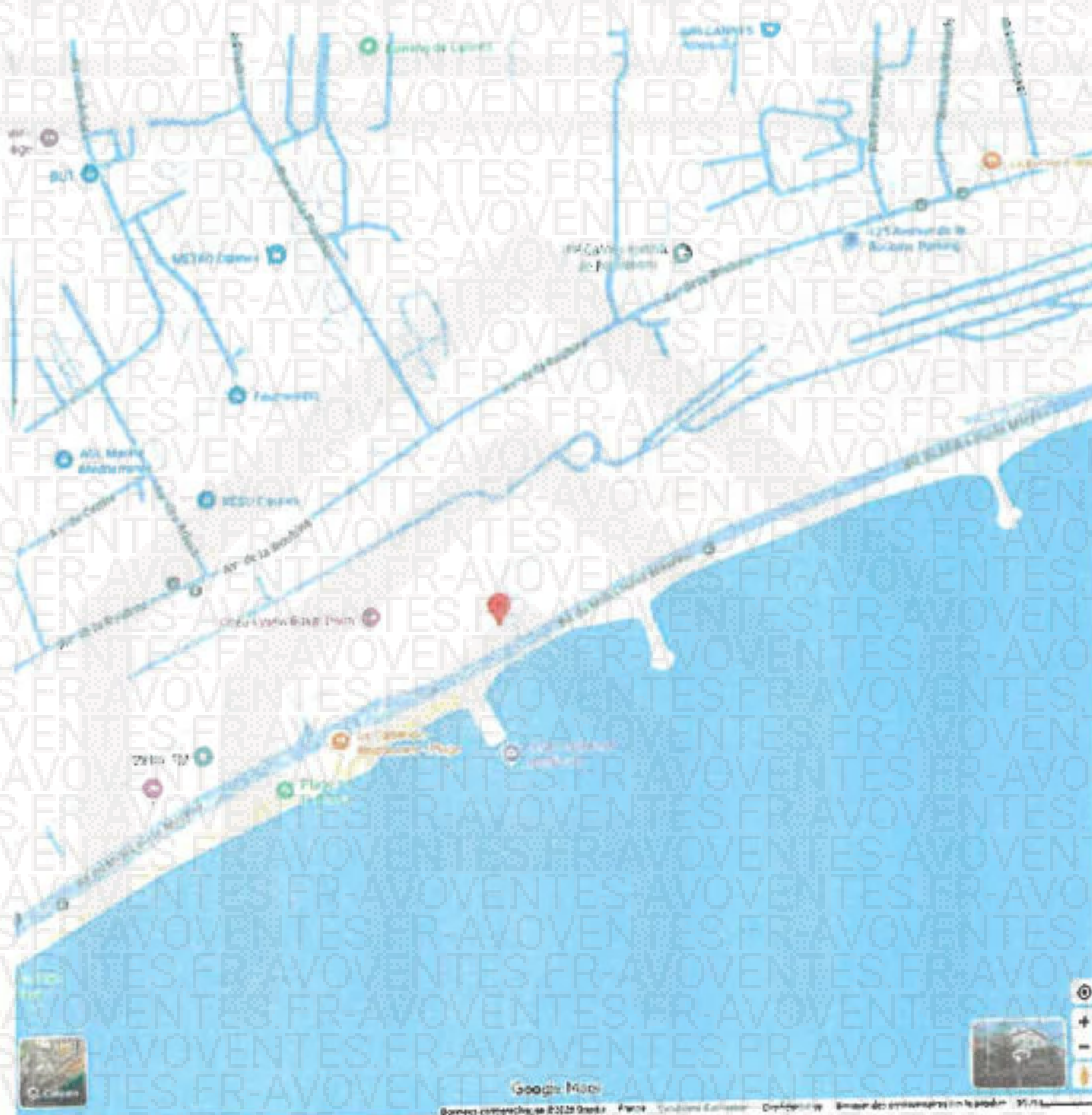
Nous précisons que la voie ferrée passe à l'arrière de la résidence ROYAL PALM.

Situation cadastrale :



Capture cadastre.gouv.fr

Plan de situation :



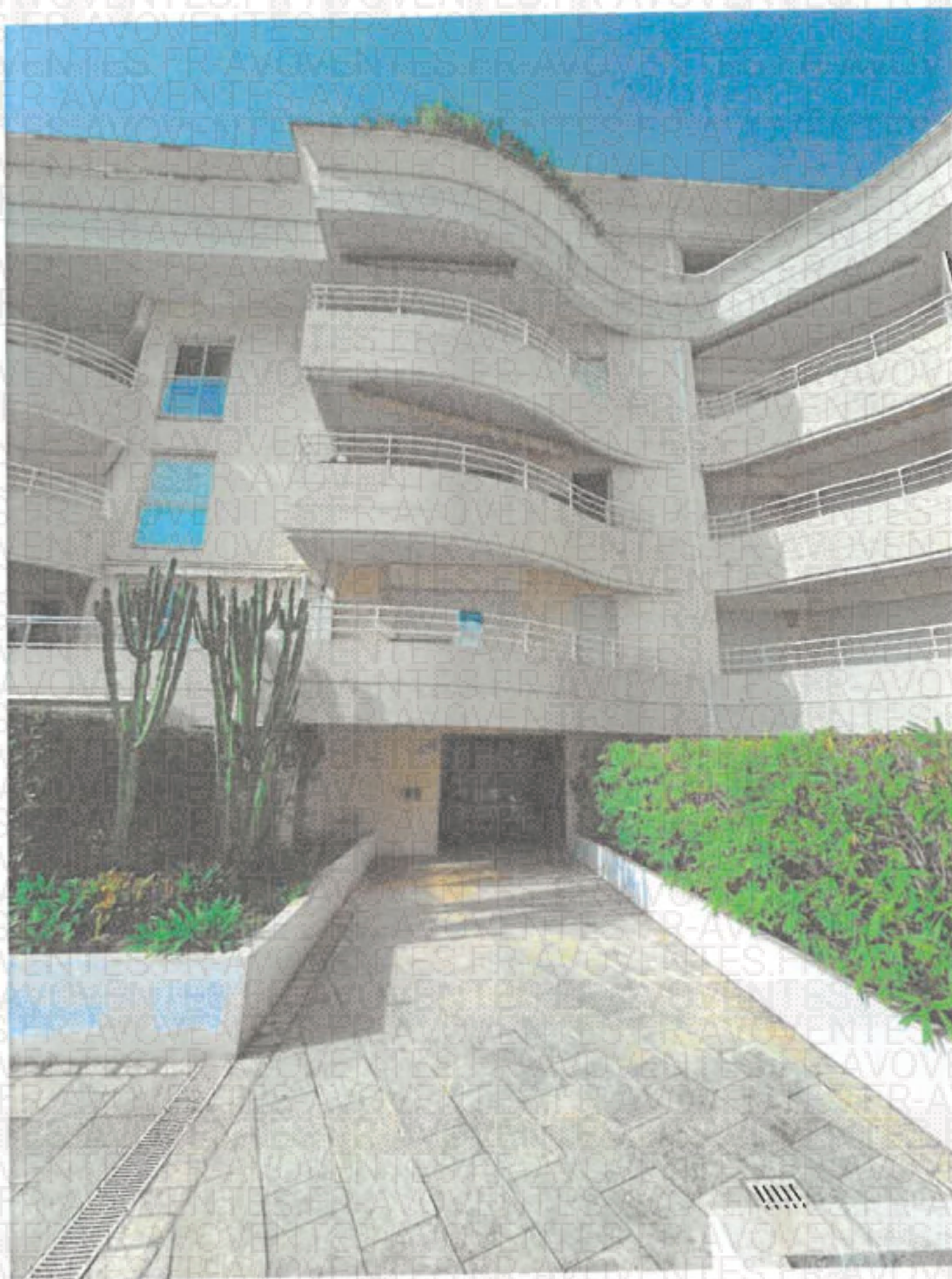
## Capture MAPS 1

Vue aérienne :



Photographie MAPS 2

Vue générale du bien immobilier :



Photographie n°4

### **ENVIRONNEMENT ET ACCES DE L'IMMEUBLE :**

L'entrée dans la résidence se fait par un grand portail automatisé donnant directement sur le boulevard du Midi.

Il y a également un portillon piéton.

Le tout est accessible via un bip d'ouverture et un Vigik.

Sont également présents à l'extérieur, un interphone.

L'entrée de la résidence est sous vidéo-surveillance.

Nous noterons que des caméras de surveillance sont installées dans les différentes parties communes de la copropriété ROYAL PALM.

Après le portail d'entrée, l'appartement n°302 se trouve dans le bâtiment tout de suite à gauche en entrant dans la résidence.

Une route prolonge l'entrée pour faire tout le contournement des bâtiments A à F et l'entrée des parkings se trouve à l'issue de ce contournement à l'arrière de la résidence au centre de celle-ci.

Là encore, je note la présence de portails automatisés avec bip d'entrée.

La copropriété dispose d'un espace d'eau avec trois bassins ainsi qu'un local douche et WC.

Toutes les places de parking sont privatives à l'exception de deux places visiteurs.



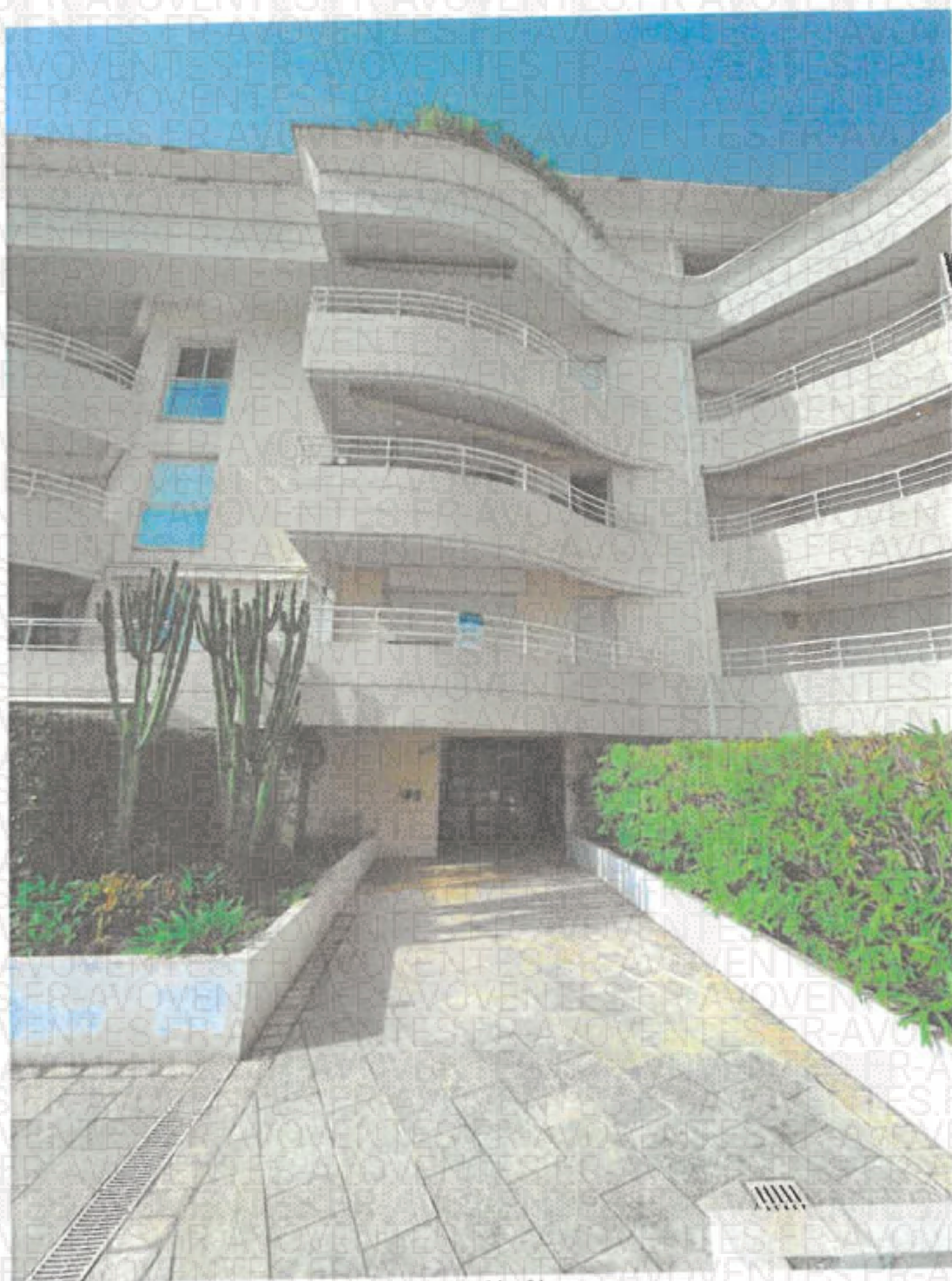
Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



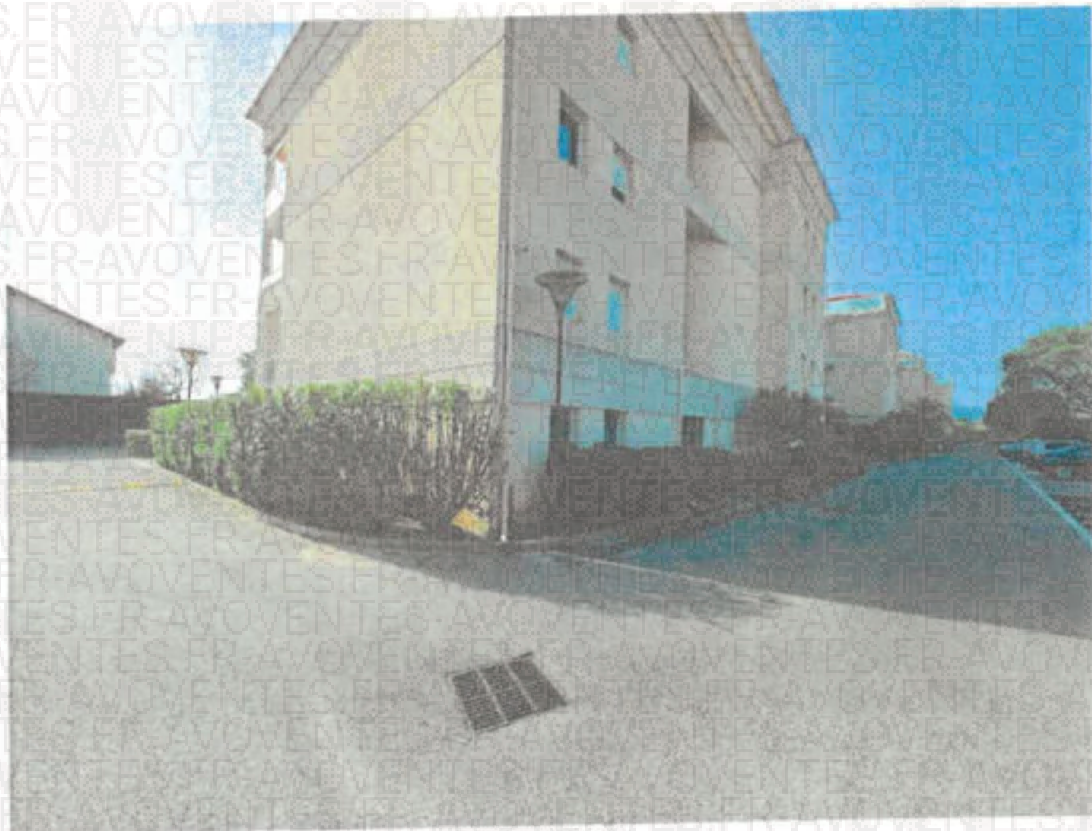
Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10



Photographie n°11



Photographie n°12



Photographie n°13

## DESCRIPTION DES LOTS :

### APPARTEMENT

**LOT N°63** : un appartement de deux pièces principales dans le bâtiment au troisième étage, n°302.

L'accès à l'appartement se fait depuis la porte d'entrée principale du bâtiment A.

Juste après la porte d'entrée, nous avons les boîtes aux lettres qui se situent à droite dans le hall d'entrée puis on continue dans le couloir sur la gauche où nous avons un ascenseur et des escaliers de service qui permettent de monter jusqu'au troisième étage.

Nous noterons qu'il y a un deuxième ascenseur accessible par l'entrée B mais permettant d'amener à l'appartement.

Au troisième étage, l'accès à l'appartement se fait en partant sur la droite depuis l'ascenseur et il s'agit de la deuxième porte à gauche.

Les parties communes sont en bon état avec moquette, barre de protection au sol, détecteurs de lumière et détecteur incendie.

L'accès à l'appartement se fait depuis une porte blindée.

Au-dessus de la porte d'entrée, nous avons un système d'éclairage par LED.



Photographie n°14



Photographie n°15



Photographie n°16



Photographie n°17



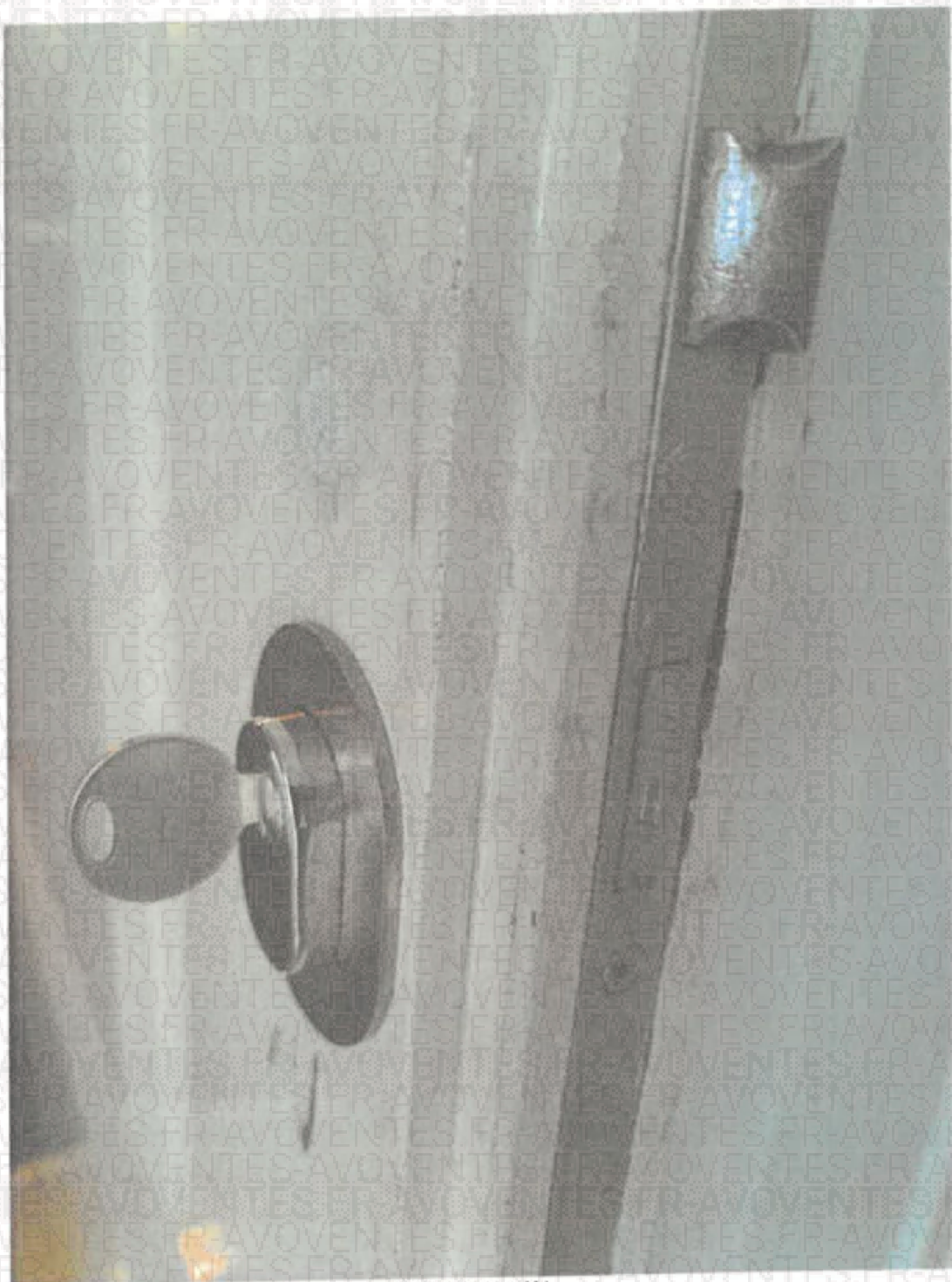
Photographie n°18



Photographie n°19



Photographie n°20



Photographie n°21

## TERRASSE

Je commence mes constatations par la terrasse.

Il s'agit d'une terrasse demi-circulaire donnant sur l'OUEST.

Nous avons une vue sur deux terrains de tennis de la résidence voisine en direction de l'OUEST et une belle vue mer sur tout le quart SUD-OUEST et SUD.

Sur le NORD-OUEST de la terrasse, nous avons une vue sur la voie ferrée et les collines de MANDELIEU.

La terrasse est protégée par un garde-corps de trois barres.

Le sol est en carrelage (dalles de 30 x 30cm) de couleur saumon.

Nous avons un point d'éclairage sur le mur côté cuisine.

La terrasse est accessible depuis les trois pièces de l'appartement, à savoir : le séjour, la cuisine et la chambre.



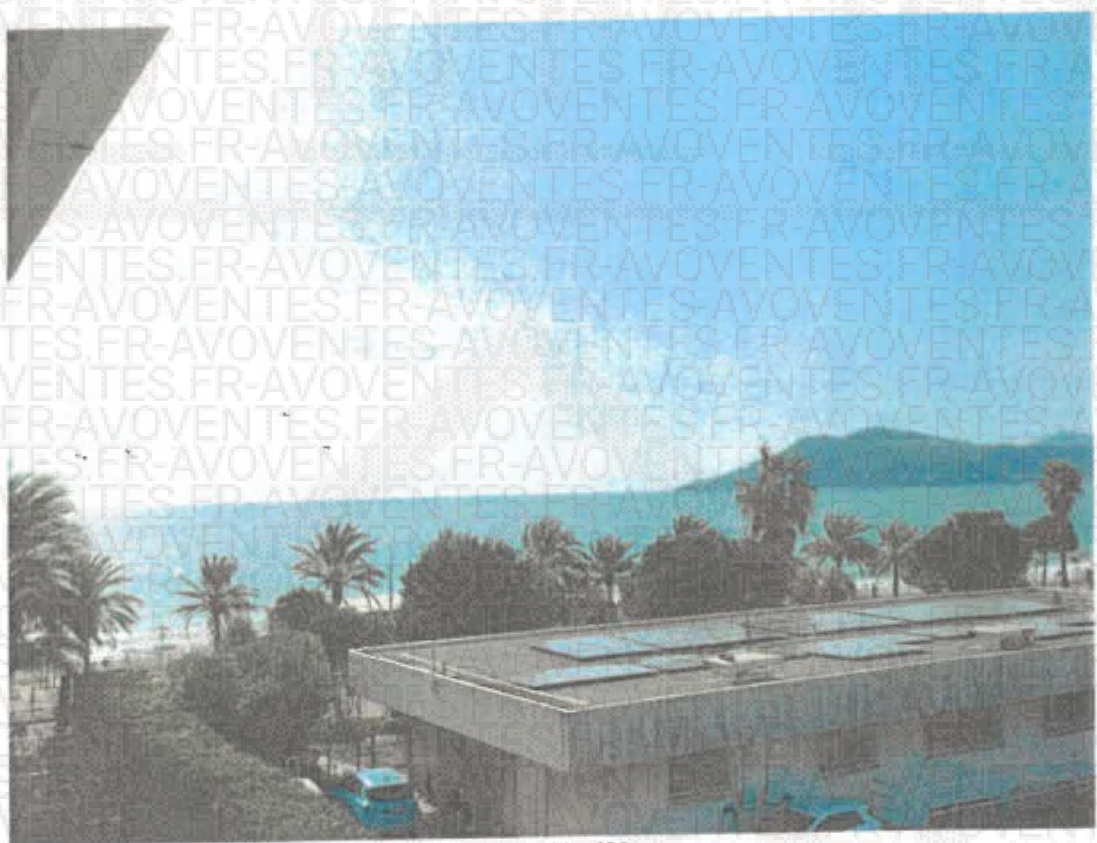
Photographie n°22



Photographie n°23



Photographie n°24



Photographie n°25



Photographie n°26



Photographie n°27

## SEJOUR

Dans le séjour ainsi que dans la totalité de l'appartement, nous avons du carrelage au sol en plaques rectangulaires effet marbré de couleur écru.

Sur les murs et plafond, nous avons dans le séjour une corniche à la séparation avec les plafonds.

Sur le mur OUEST du séjour, nous avons une colonne de passage de gaines sous la corniche.

La pièce profite d'un point lumineux en son centre, au plafond.

L'accès au séjour se fait par une porte avec panneau supérieur vitré.

Au-dessus de cette porte, nous avons une bouche d'aération sur la clim réversible.

Nous précisons ici qu'il s'agit d'une clim réversible collective.

La pièce profite d'une baie vitrée et d'une porte-fenêtre donnant sur la terrasse.

La baie vitrée s'ouvre avec une double porte et donne vue sur les cours de tennis.

Nous noterons que ces portes sont en cadre PVC et profitent d'un triple vitrage.

Une fois les portes fermées, nous n'entendons plus aucun bruit de l'extérieur ni le passage de train, ni la circulation sur le boulevard du Midi.

Au sol, plusieurs prises électriques sont disponibles, notamment : à droite et à gauche du mur OUEST, à gauche également de la baie vitrée extérieure, à droite du mur NORD et deux prises électriques et des prises TV au sol, juste après la porte d'entrée à gauche.

Nous prenons dans cette pièce le détail des poignées qui ornent toutes les portes en bois de l'appartement.

Il s'agit de poignées métal alliant mat et brillant.

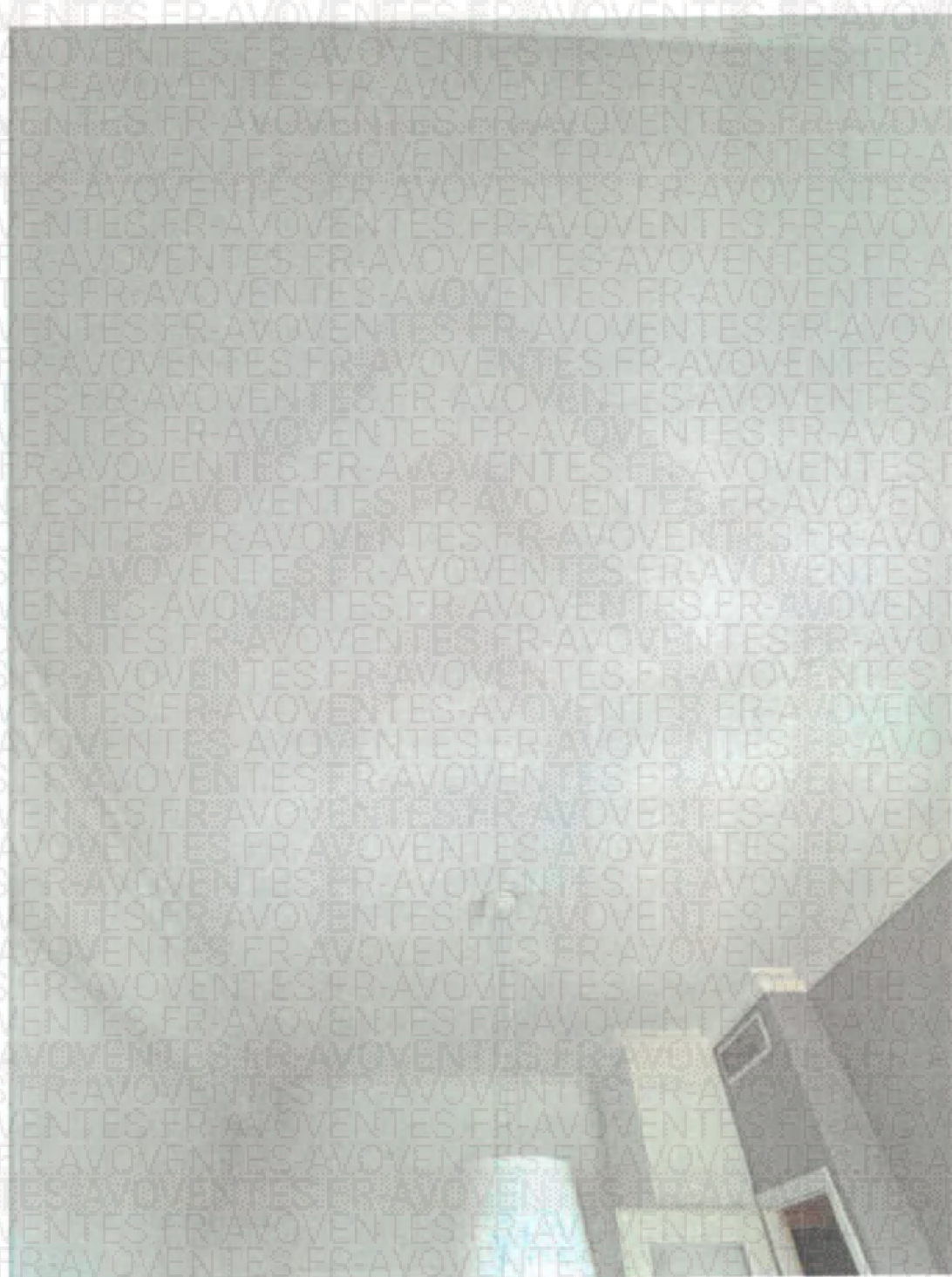
Nous prenons également en détail des poignées en PVC blanc des baies vitrées et portes-fenêtres.



Photographie n°28



Photographie n°29



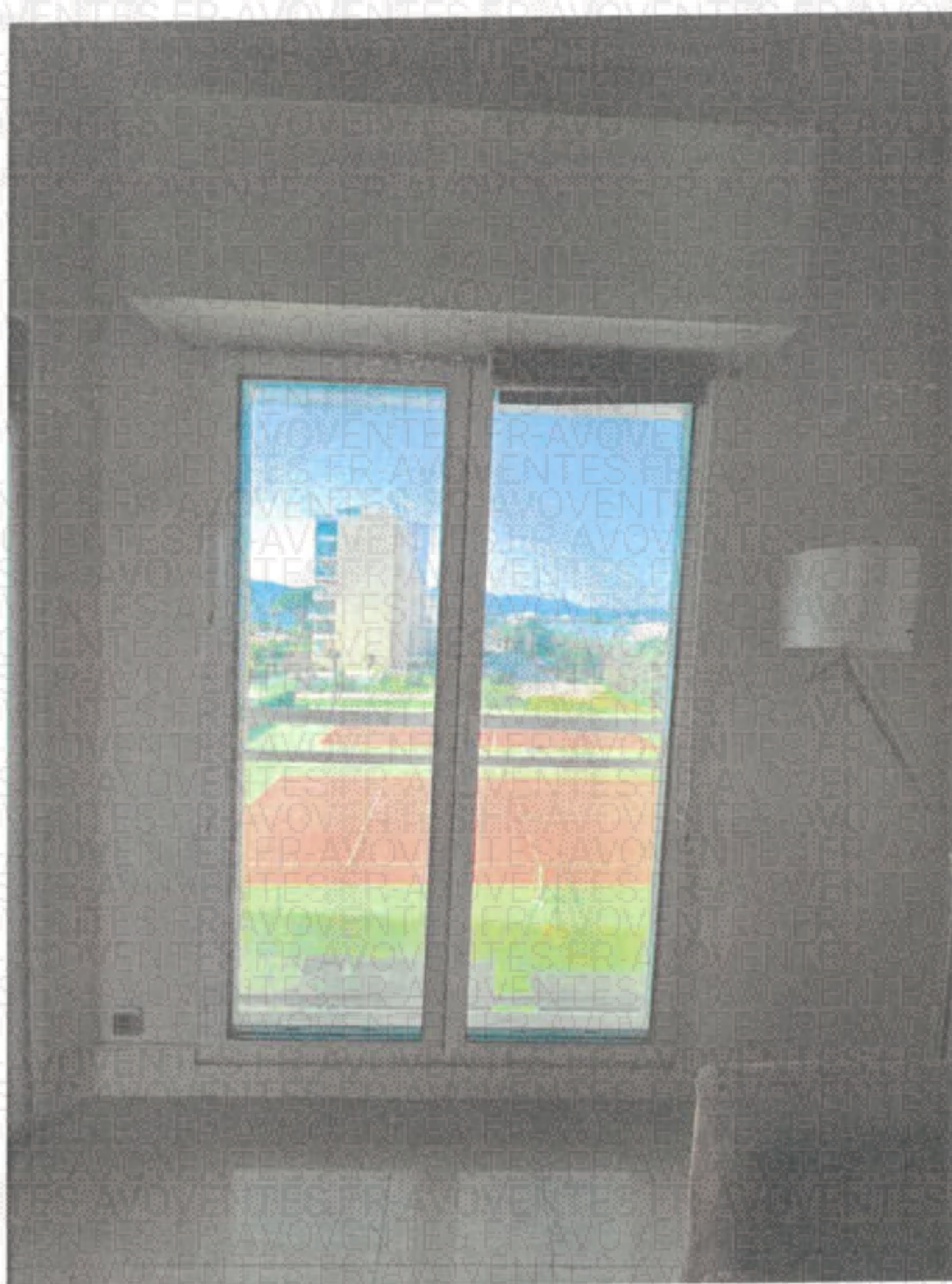
Photographie n°30



Photographie n°31



Photographie n°32



Photographie n°33



Photographie n°34



Photographie n°35



Photographie n°36



Photographie n°37



Photographie n°38



Photographie n°39



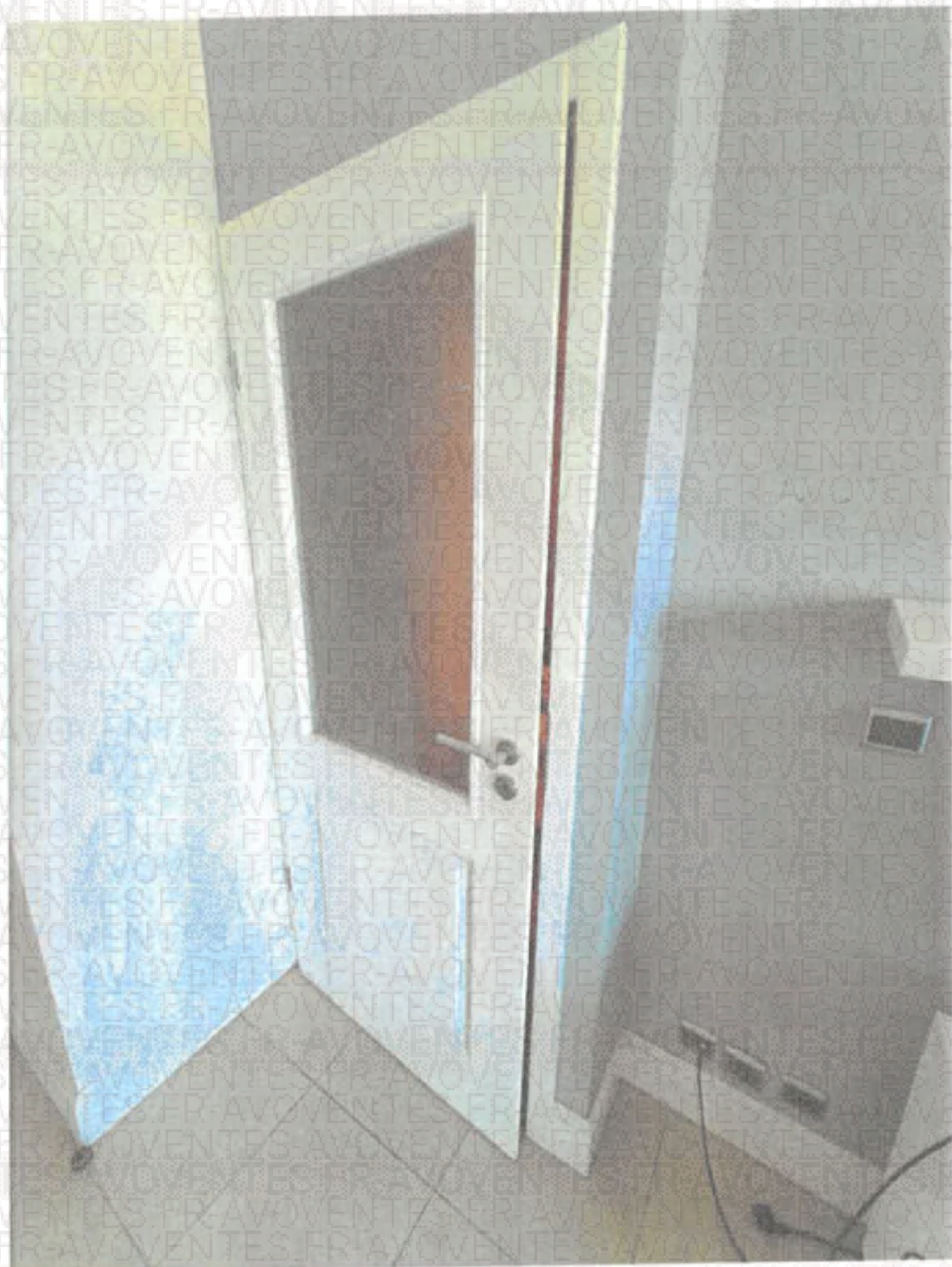
Photographie n°40



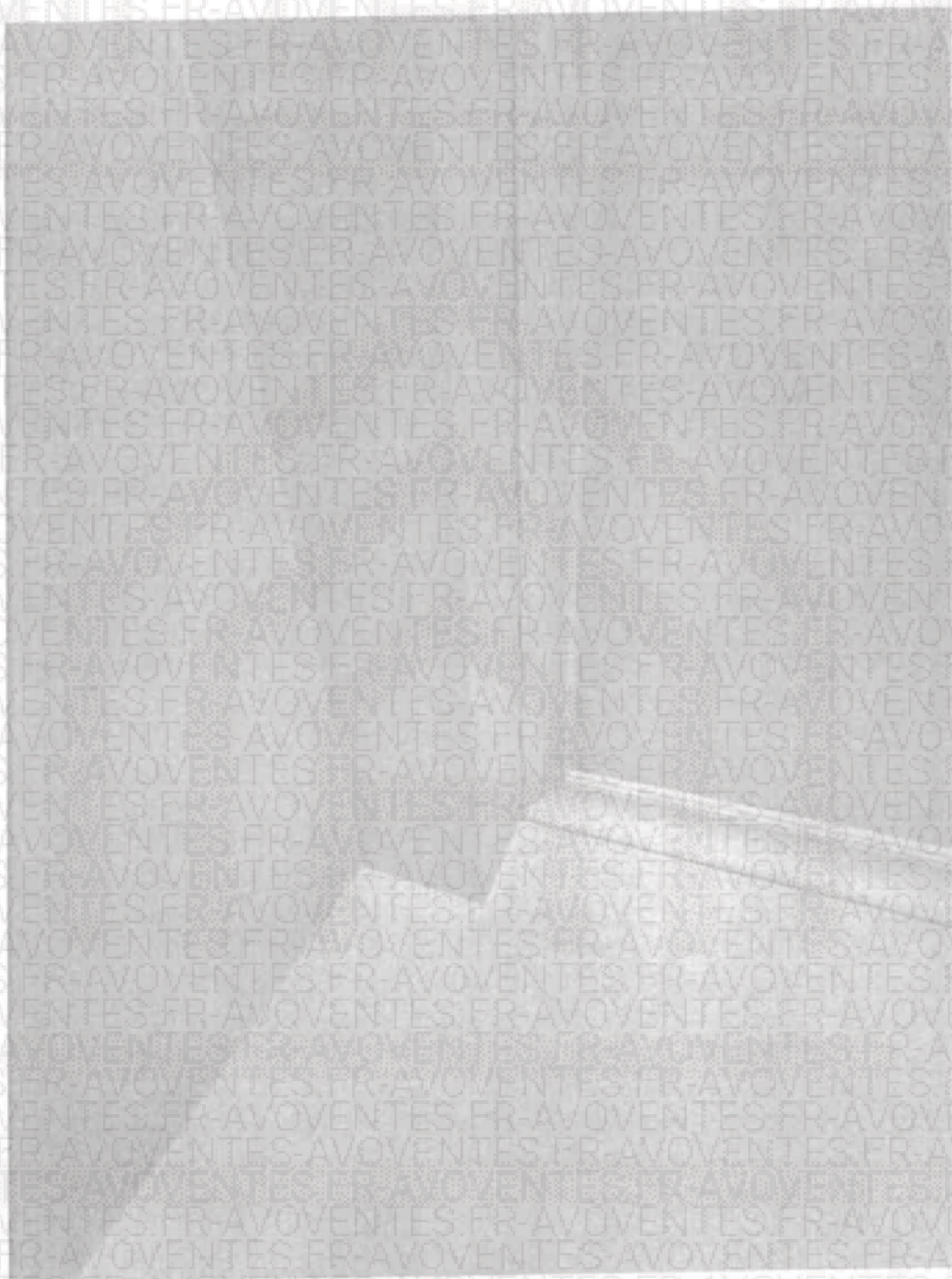
Photographie n°41



Photographie n°42



Photographie n°43



Photographie n°44

## CUISINE

Celle-ci se trouve au centre de l'appartement.

Elle est accessible directement face à la porte d'entrée.

Nous avons un mur nu sur la droite avec à environ un mètre de hauteur, une prise électrique et une prise Ethernet.

A l'issue du mur près de la porte-fenêtre donnant sur la terrasse, nous avons un radiateur électrique d'appoint.

La pièce profite d'un point lumineux au plafond.

Une cuisine équipée agrémente la pièce sur son côté gauche avec des placards en placage bois et poignées métal.

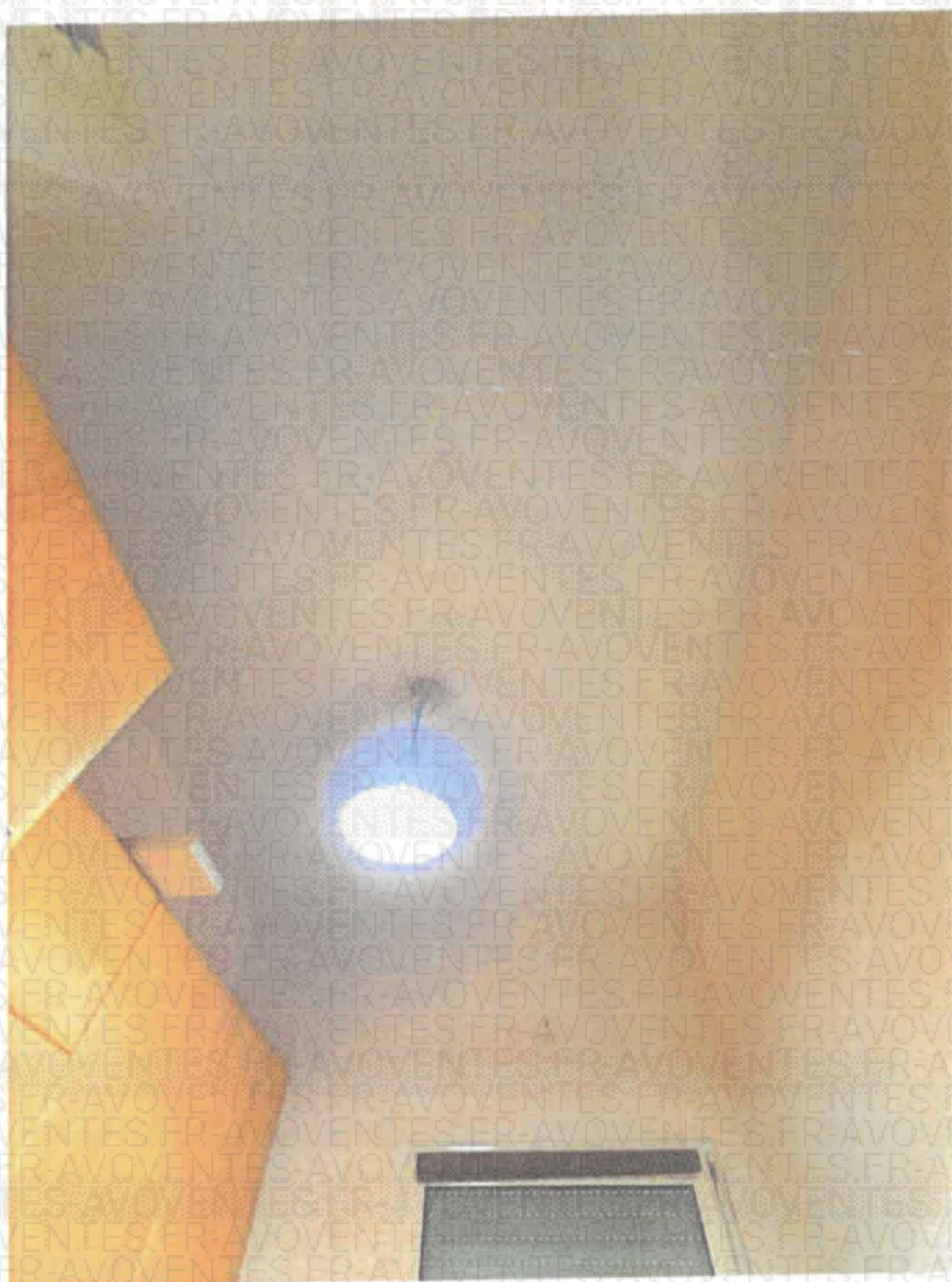
Sur le plan de travail façon bois, nous avons une plaque de cuisson deux feux et un évier à un bac en inox.

La crédence derrière ce plan de travail est en carrelage carré blanc 15 x 15 cm et nous avons deux séries de prises électriques à droite et à gauche de cette crédence.

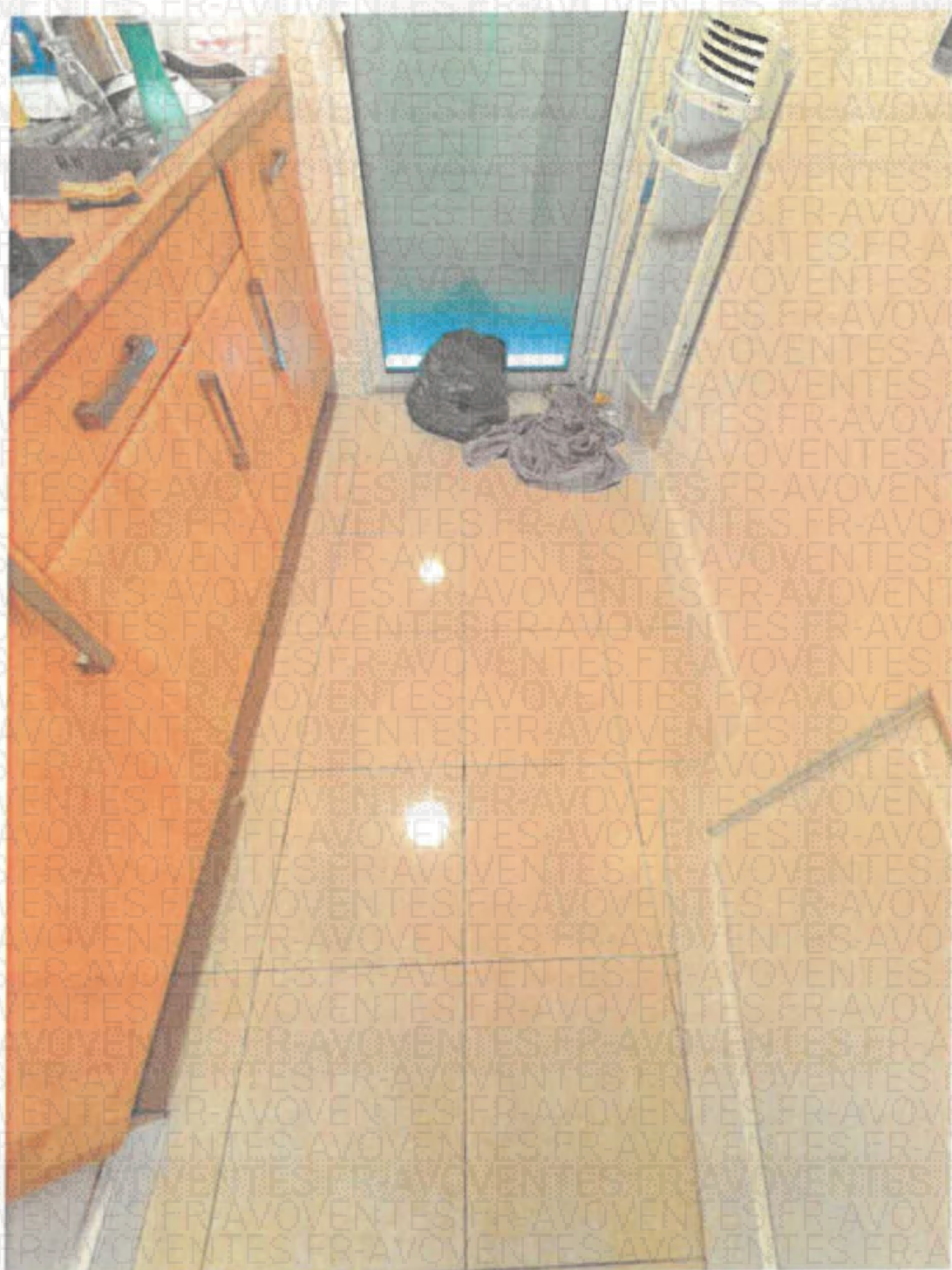
Nous avons une sortie VMC en plafond tout de suite à gauche en entrant dans la pièce.



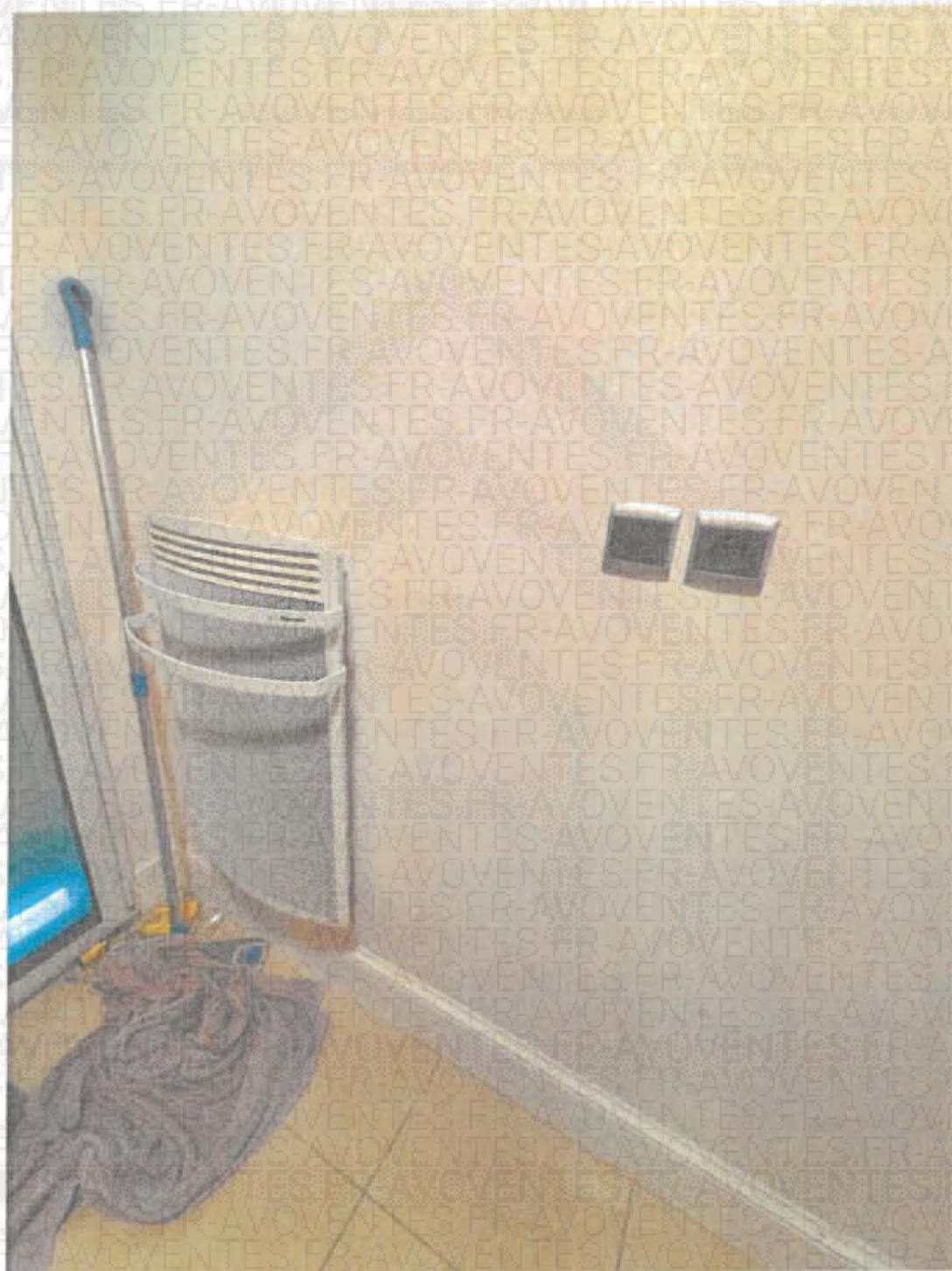
Photographie n°45



Photographie n°46



Photographie n°47



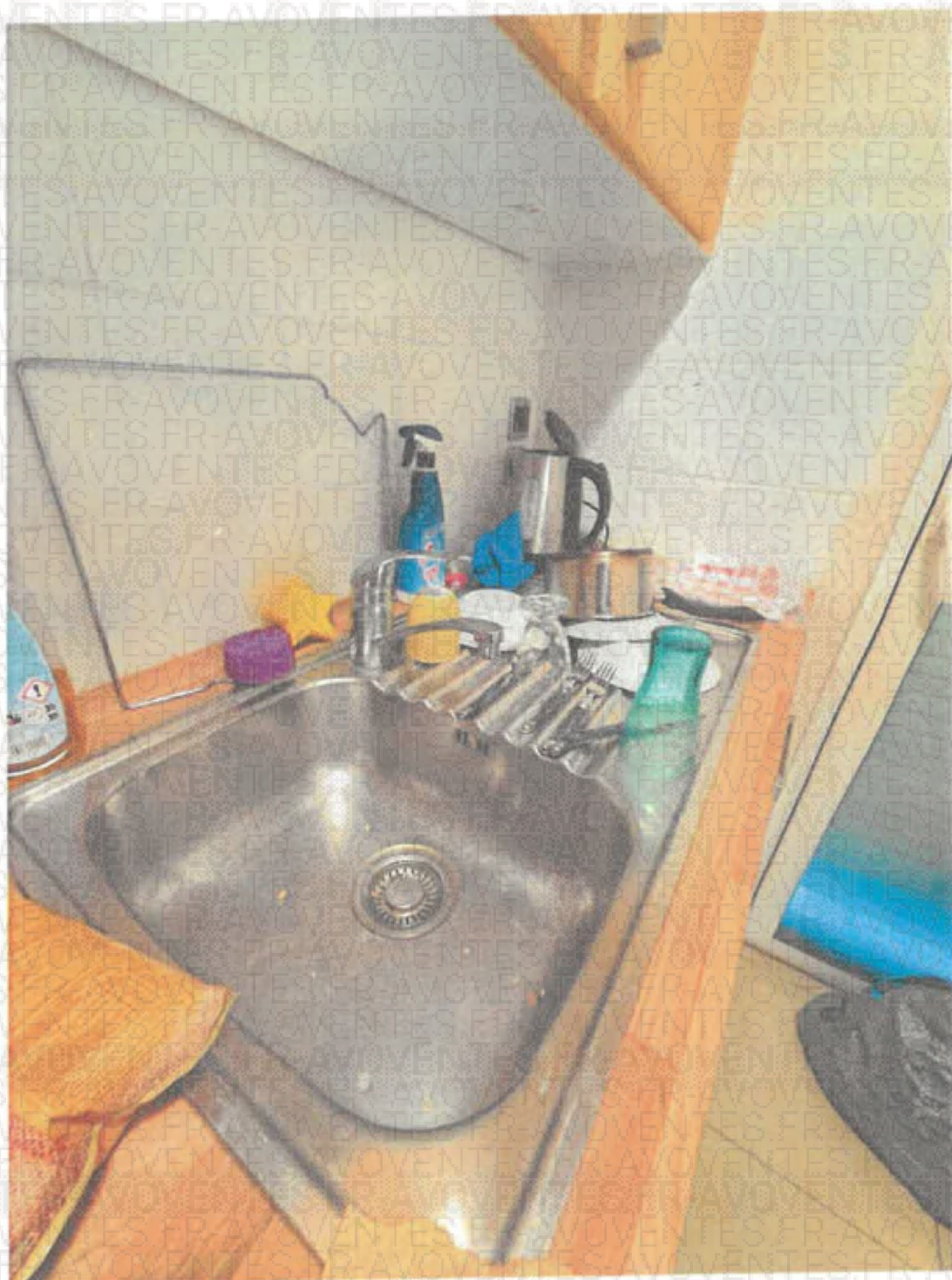
Photographie n°48



Photographie n°49



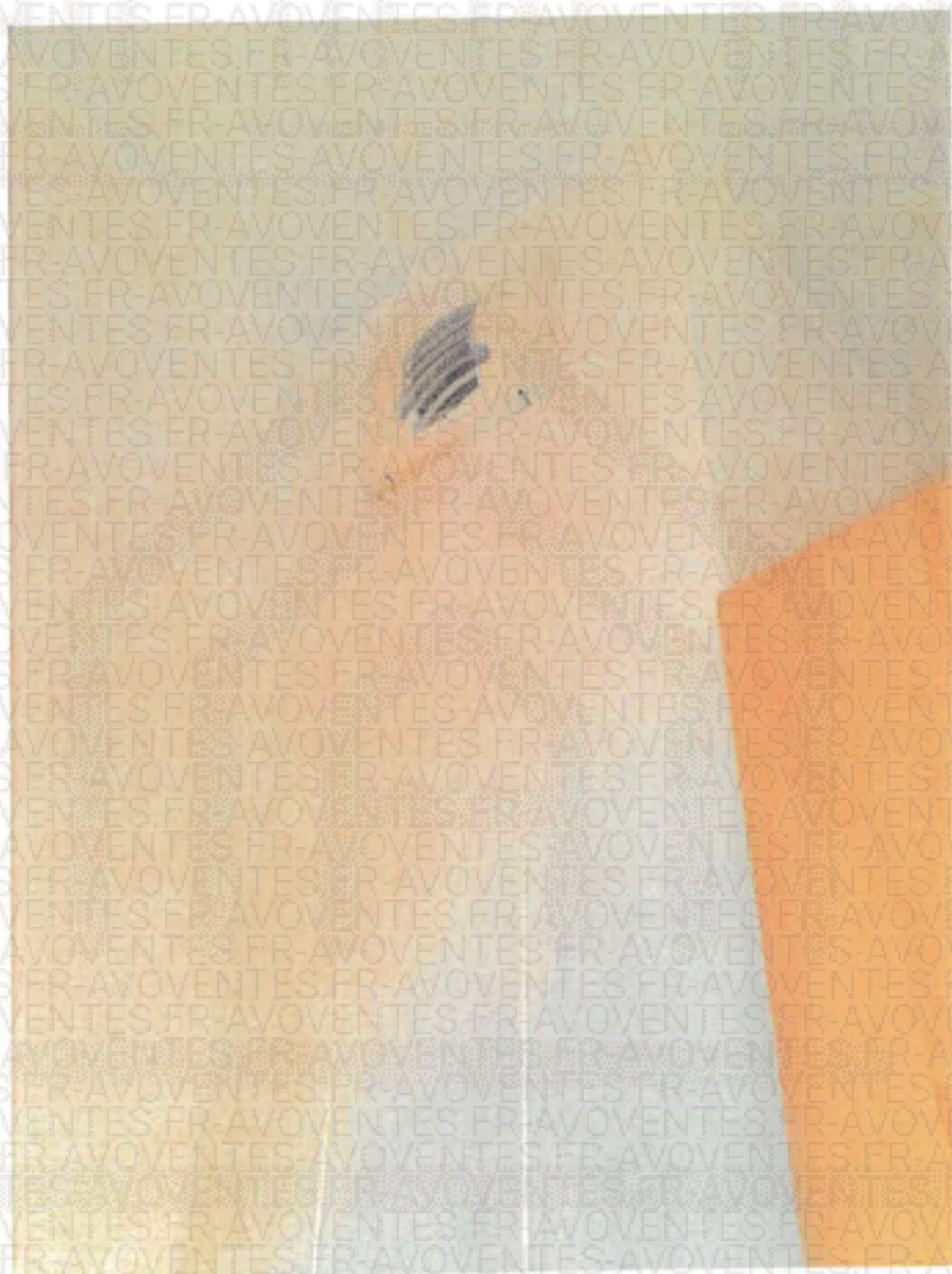
Photographie n°50



Photographie n°51



Photographie n°52



Photographie n°53

## SALLE DE BAIN

Je poursuis avec la salle de bain située à gauche au bout du couloir après l'entrée principale de l'appartement.

Le carrelage de cette pièce est légèrement différent avec un carrelage saumoné carré brillant.

Nous avons du carrelage de même teinte sur les murs de la pièce avec des liserés marrons en partie haute avant la dernière rangée de carrelage et sur le contour du miroir face à la porte d'entrée au-dessus du lavabo.

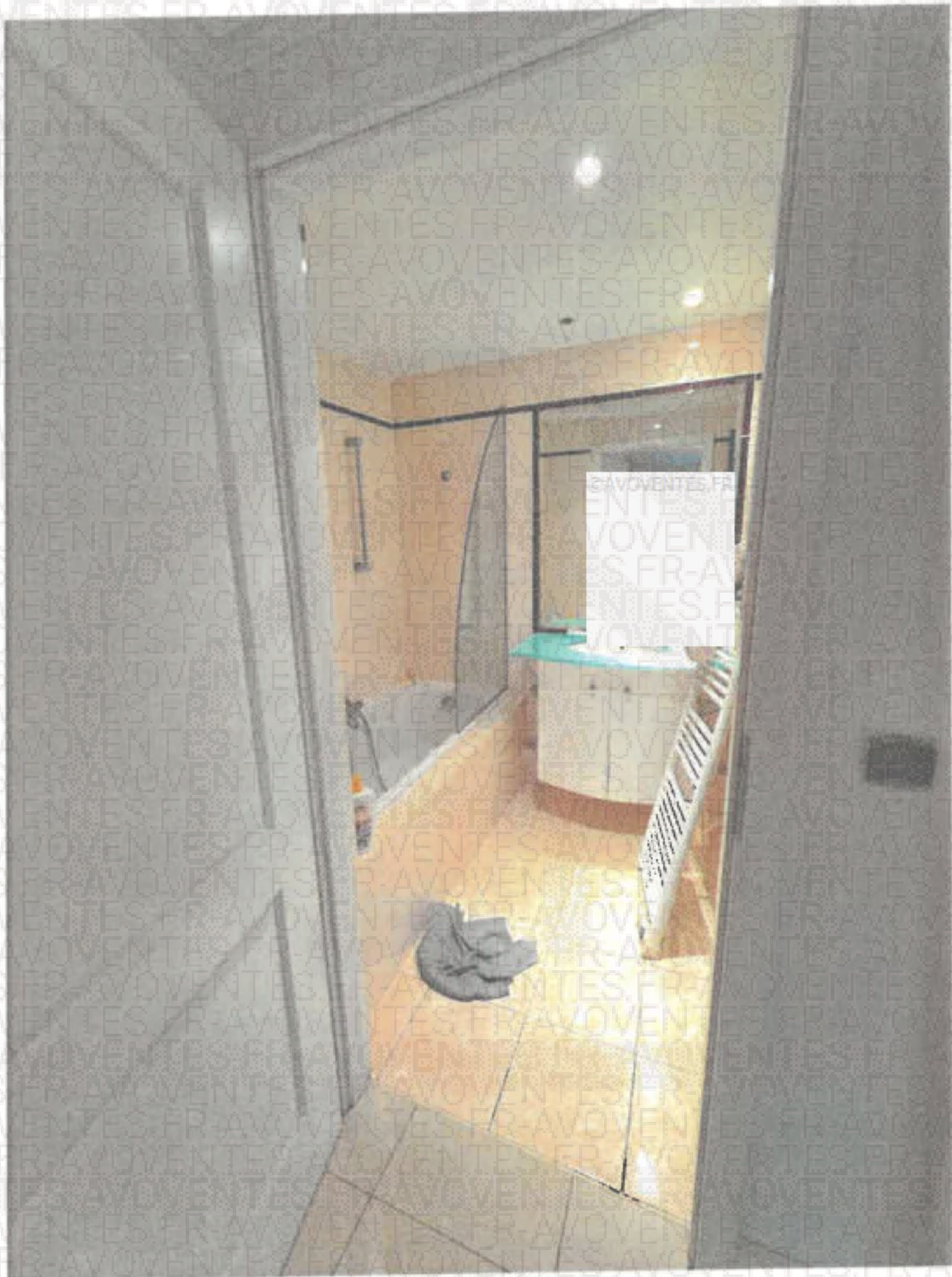
Dans cette pièce, nous avons tout de suite à droite après l'entrée, un placard fermé avec une porte à pression derrière lequel se trouvent des arrivées et sorties d'eau pour accueillir une machine, au-dessus de laquelle se trouve le ballon d'eau chaude.

Entre ce placard technique et le lavabo, nous avons un sèche-serviette électrique qui est installé.

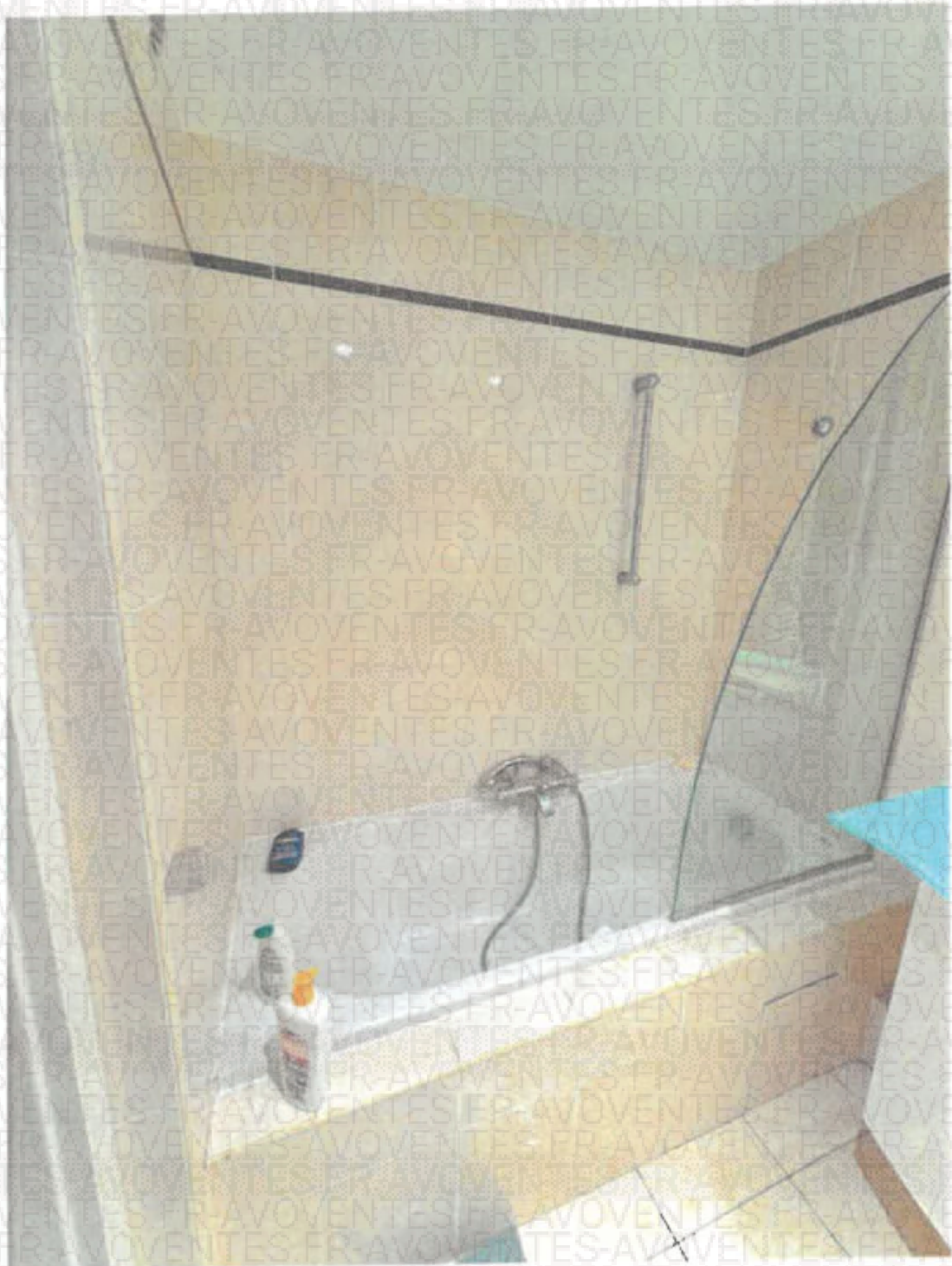
A gauche de la pièce, nous avons une baignoire avec une paroi circulaire en verre.

La VMC se trouve sur la gauche de cette baignoire et il y a une trappe d'accès aux alimentations sur le coffrage de cette baignoire.

Au plafond, nous avons trois LED lumineux éclairant la pièce.



Photographie n°54



Photographie n°55



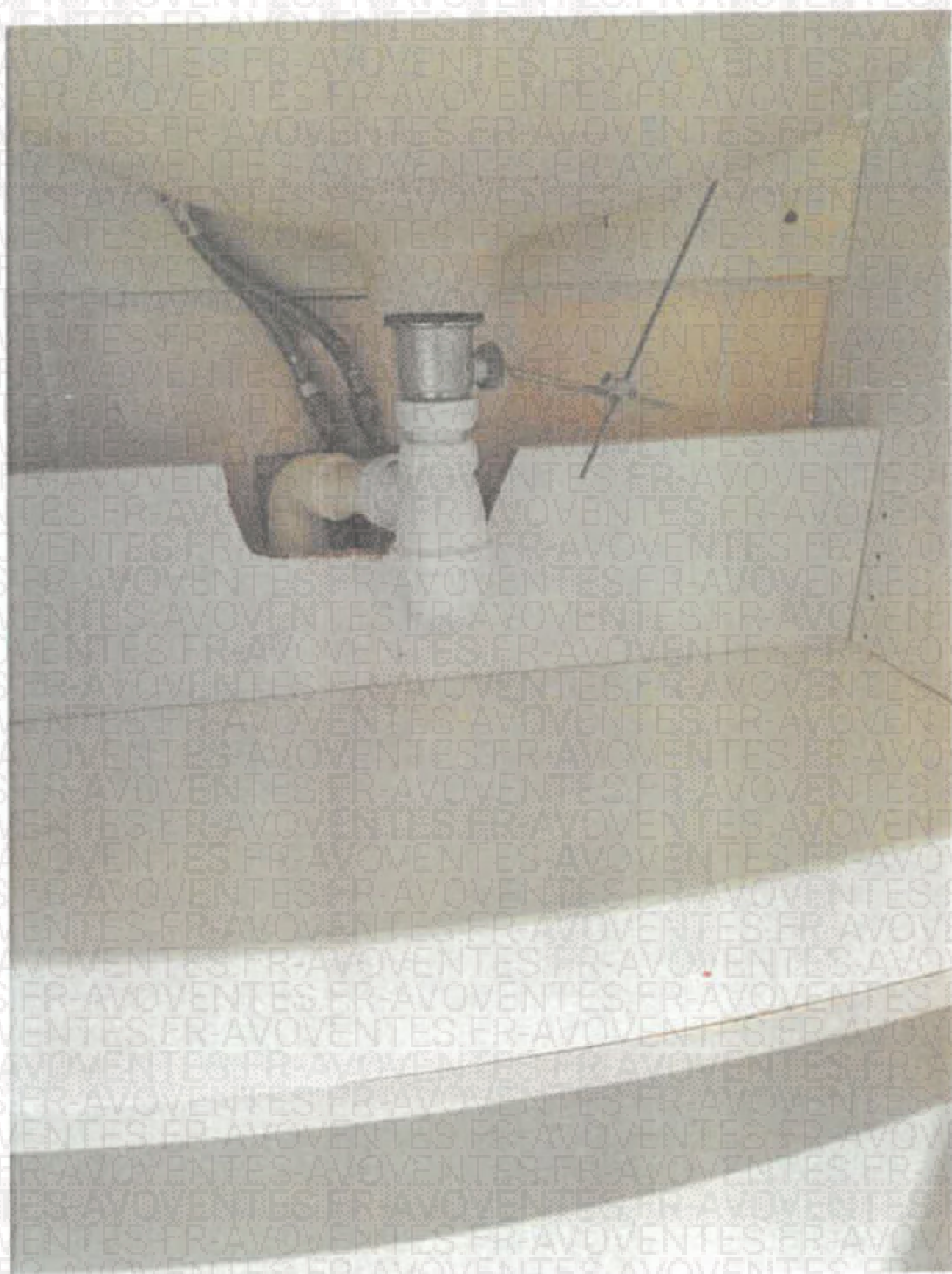
Photographie n°56



Photographie n°57



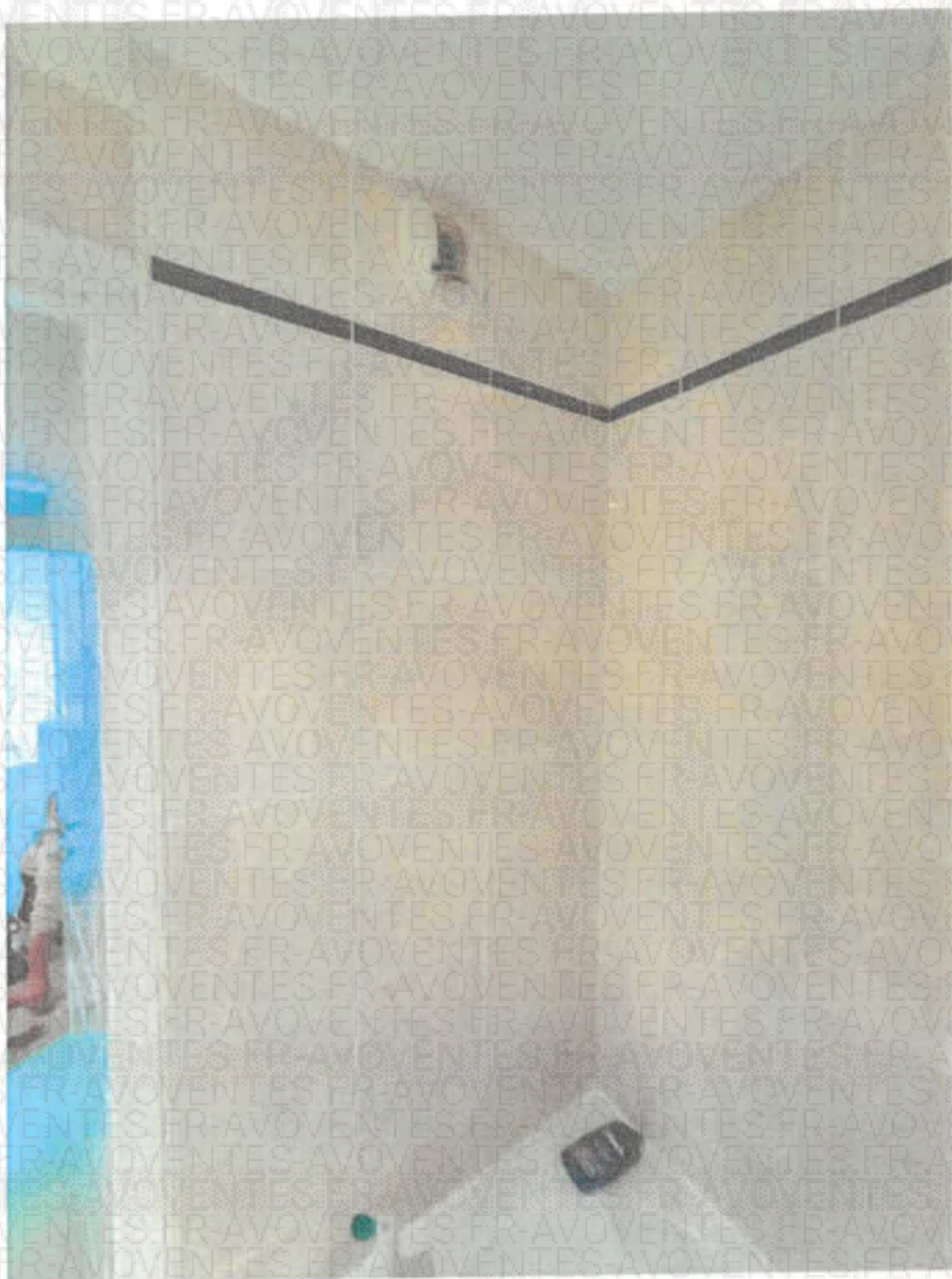
Photographie n°58



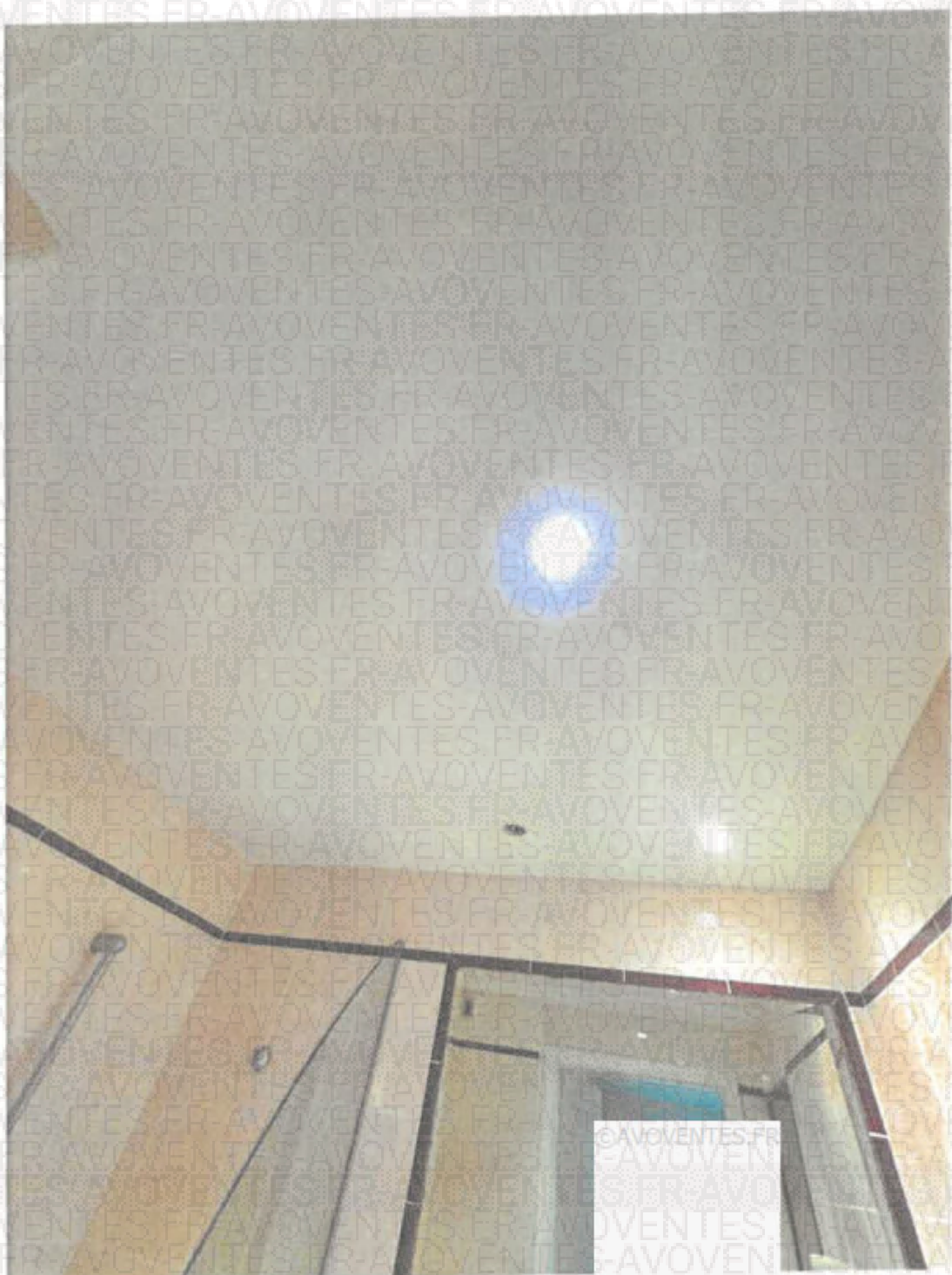
Photographie n°59



Photographie n°60



Photographie n°61



Photographie n°62



Photographie n°63

## TOILETTES

Ceux-ci se trouvent dans le hall d'entrée, tout de suite à gauche après être entré dans l'appartement.

Nous avons au sol le même carrelage que dans l'ensemble de l'appartement et notamment le hall.

Le carrelage sur les murs jusqu'à environ 1mètre 20 de hauteur est identique à celui trouvé dans la salle de bain, le tout est orné d'un liseré marron en partie haute.

Le haut des murs est brut et de couleur blanche.

La VMC se trouve au-dessus des toilettes à droite en entrant.

Nous avons une trappe technique en plafond toujours au-dessus des toilettes.

Sur le côté gauche de la pièce, se trouve un lavabo d'angle d'appoint au-dessus duquel se trouve également un miroir et une applique lumineuse sur le mur.

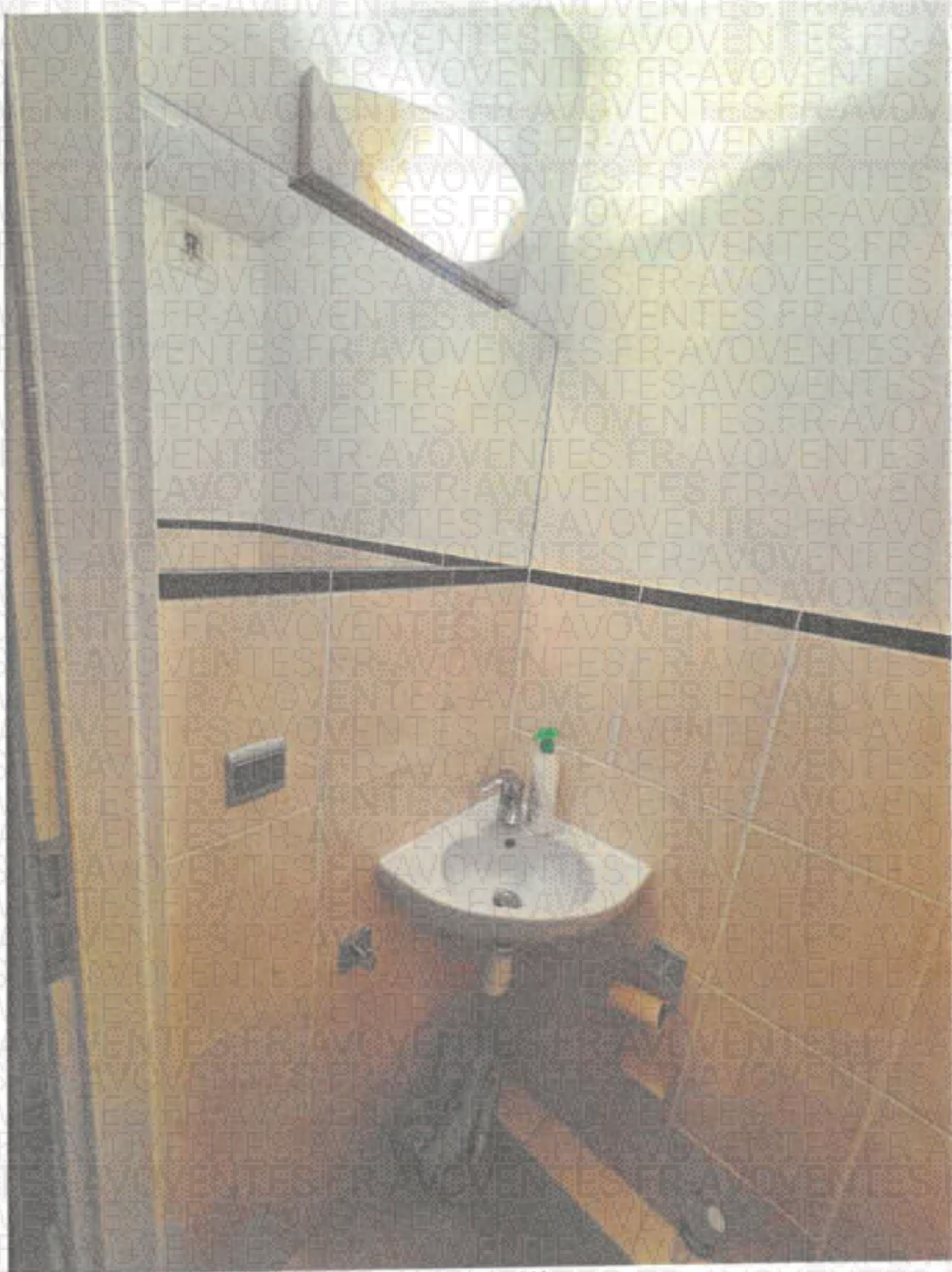
Au sol sur le mur du fond, nous avons un rebord carrelé contenant différentes gaines techniques.



Photographie n°64



Photographie n°65



Photographie n°66

## CHAMBRE

Celle-ci se trouve sur l'extrémité gauche de l'appartement côté terrasse.

Le sol est en carrelage identique aux autres pièces de l'appartement à l'exception de la salle de bain.

Les murs et le plafond sont blanc uni.

Sur l'avant de la pièce côté NORD, nous avons une porte vitrée donnant accès sur la terrasse.

Celle-ci se ferme par un volet roulant électrique, de la même manière que dans la cuisine et dans le salon.

Le système est fermé par des télécommandes.

La pièce profite d'un point lumineux au plafond au centre de celui-ci.

Nous avons quatre prises électriques au sol à droite et à gauche du mur SUD.

Sur le mur de gauche en entrant, nous avons une porte bois qui permet d'accéder à un placard de rangement.

A l'entrée de la pièce, nous avons un boîtier de commande de la clim réversible mais celui-ci est non opérationnel.



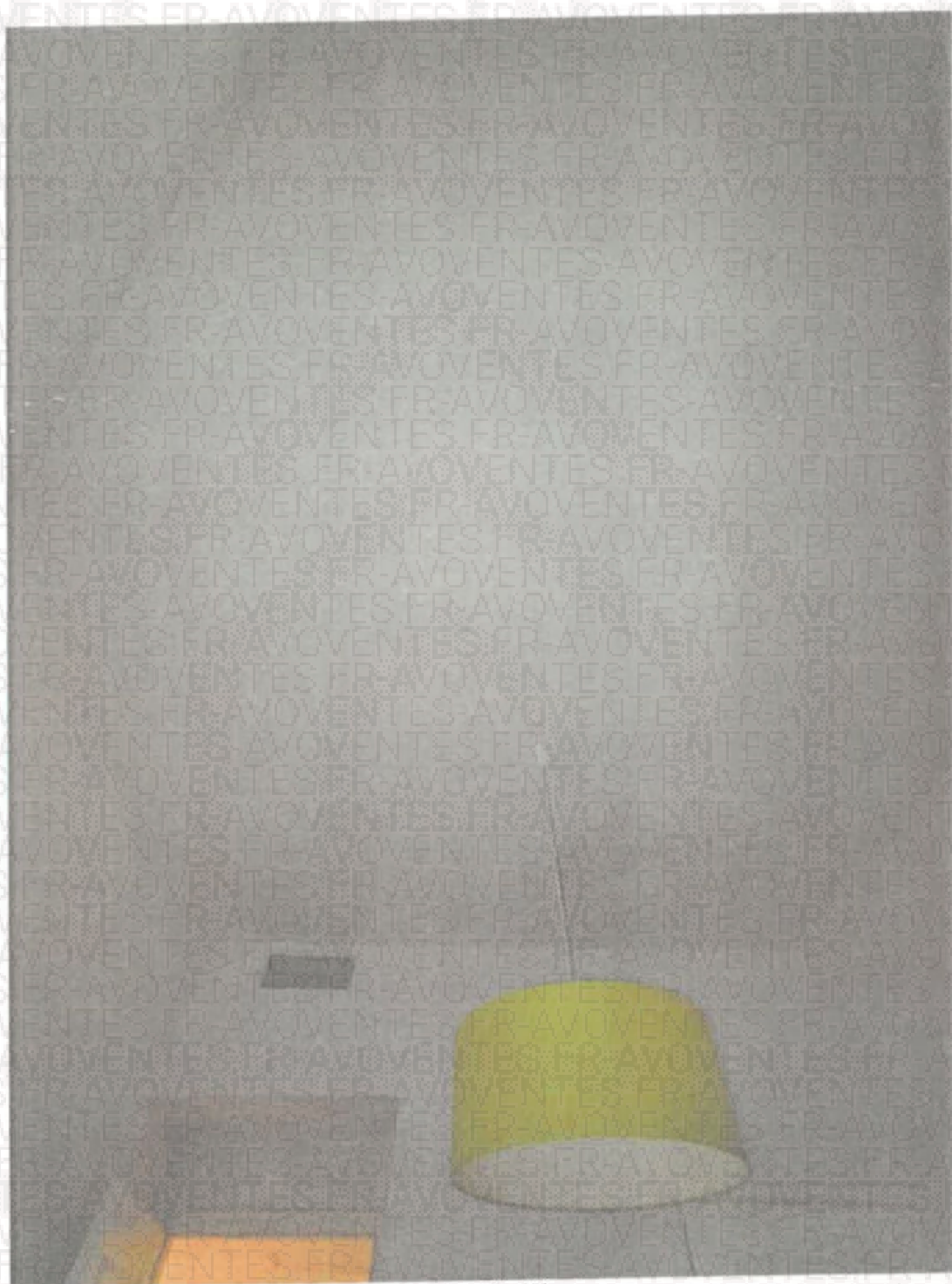
Photographie n°67



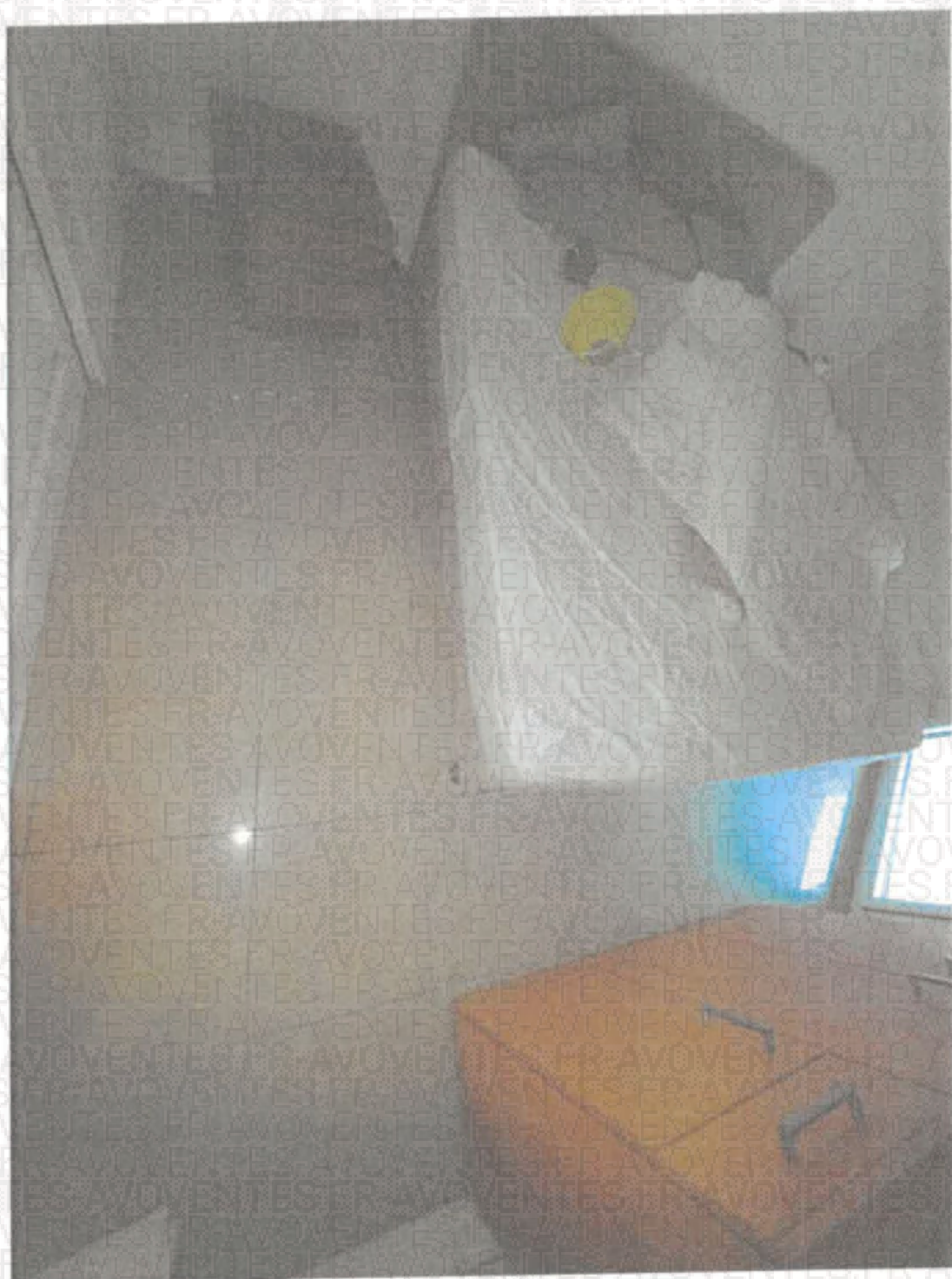
Photographie n°68



Photographie n°69



Photographie n°70



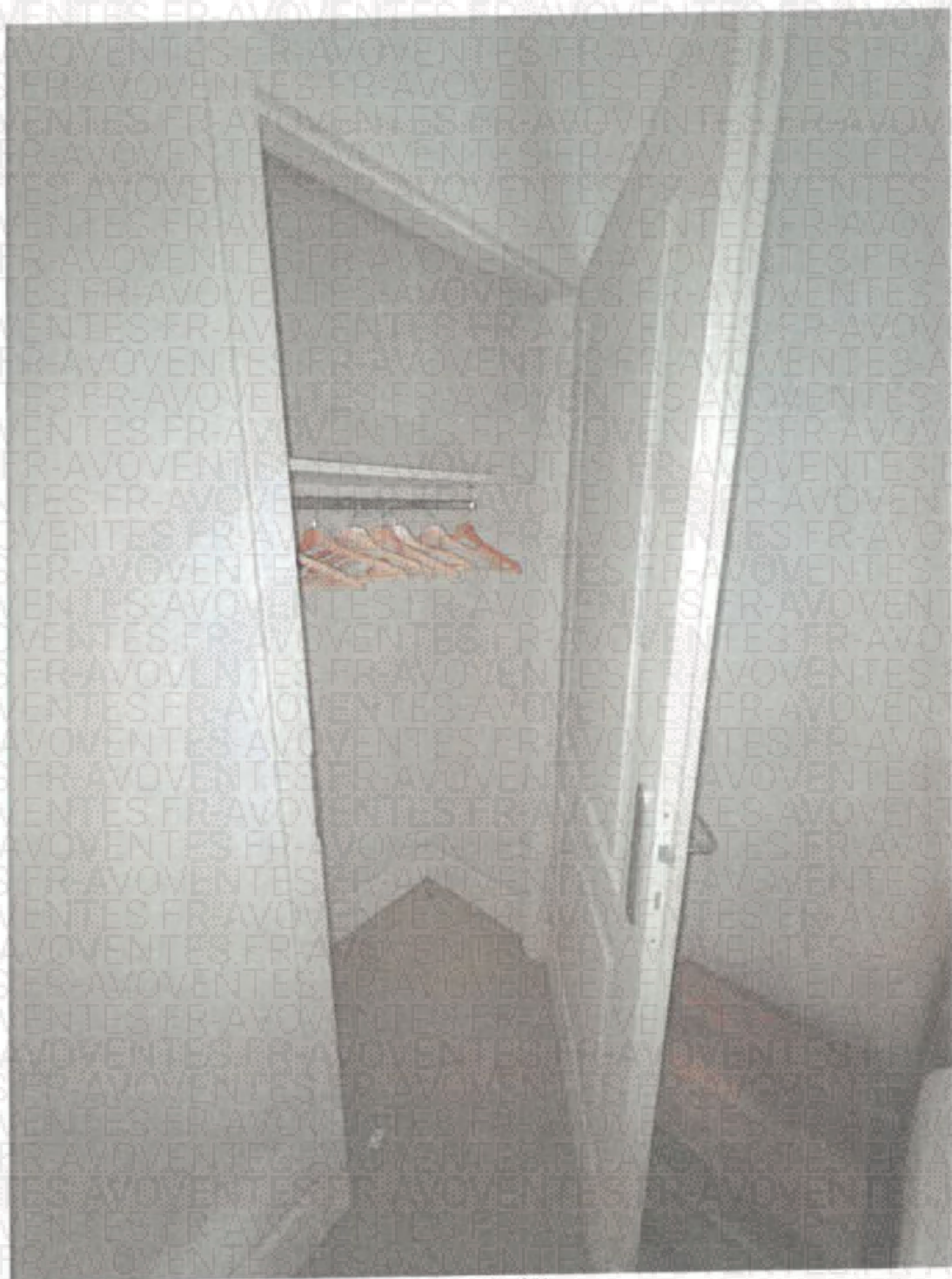
Photographie n°71



Photographie n°72



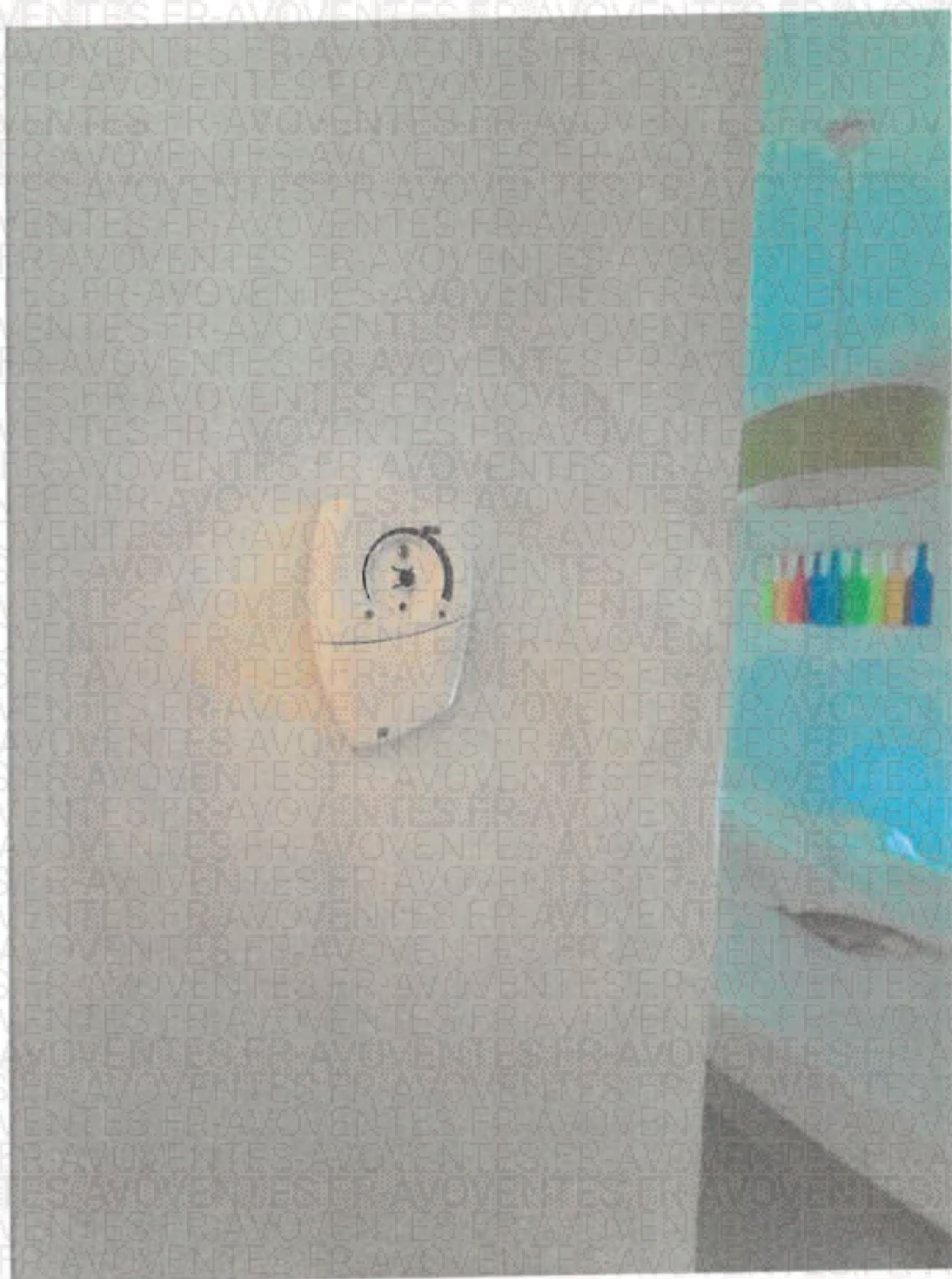
Photographie n°73



Photographie n°74



Photographie n°75



Photographie n°76

## HALL D'ENTREE

Celui-ci se trouve tout de suite après l'entrée principale, il permet de donner sur la gauche, sur les toilettes, la salle de bain et la chambre face à la cuisine et sur la droite, sur le séjour.

Nous avons toute de suite derrière la porte d'entrée, un interphone (celui-ci ne fonctionne actuellement pas), le placard contenant le compteur LINKY et le tableau général électrique au-dessus duquel nous trouvons également le boîtier de sonnette de l'appartement.

Sous ce tableau électrique, nous avons deux prises électriques au sol.

Nous avons également une troisième prise électrique sur le mur à gauche de la porte donnant sur les toilettes.

Au plafond, nous avons une grande plaque métallique permettant d'accéder au mécanisme de la climatisation réversible qui alimente la chambre et le séjour.

Sur la droite en entrant, nous avons une porte fermée qui donne sur un placard de rangement avec une grande hauteur de plafond.

Au plafond, nous notons qu'un point lumineux a été bouché.

Nous constatons que ce point lumineux a été placé sur le passage de la porte de la salle de bain.

Nous avons un point lumineux au mur en applique sur le mur entre la cuisine et la chambre.



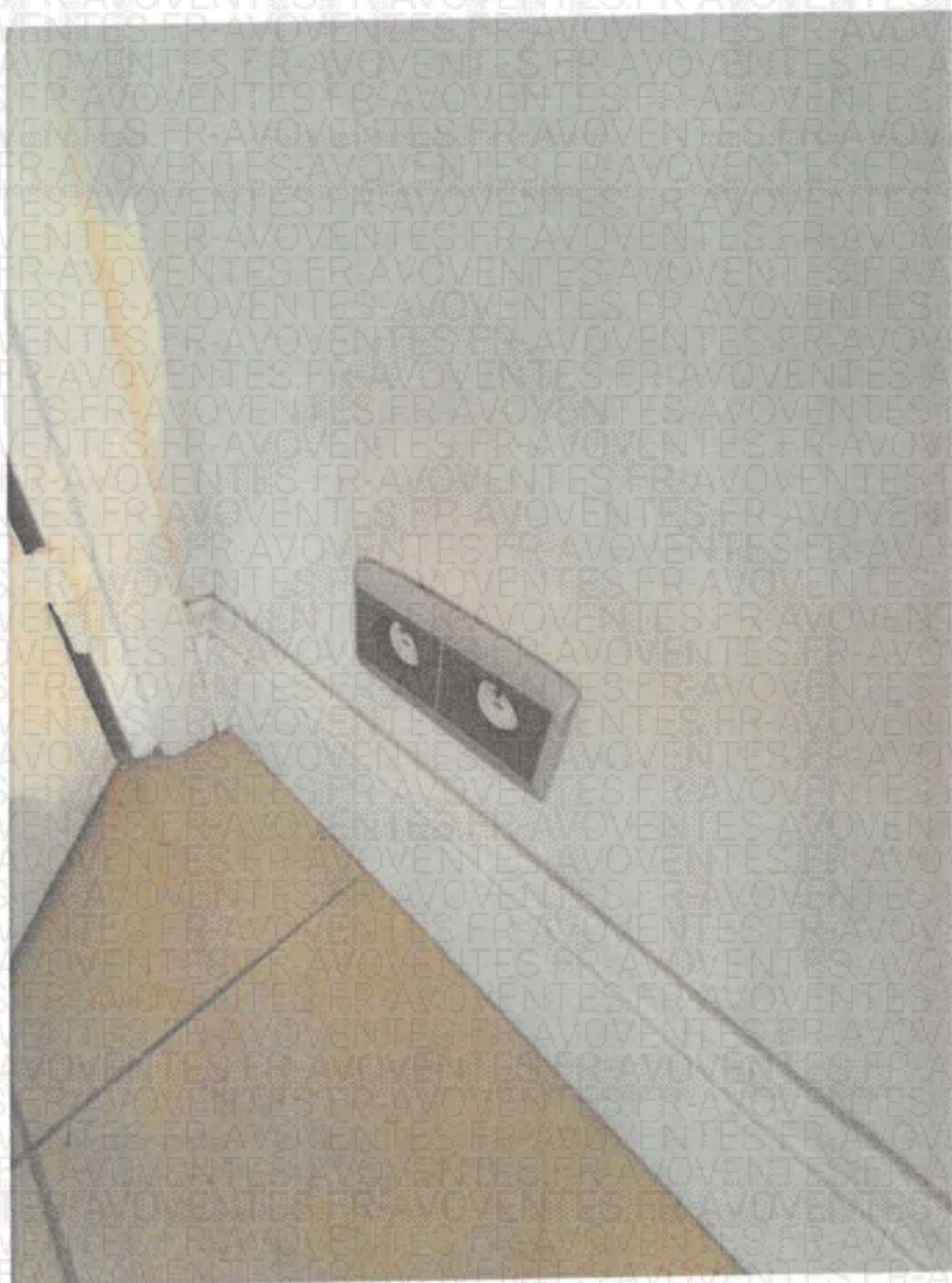
Photographie n°77



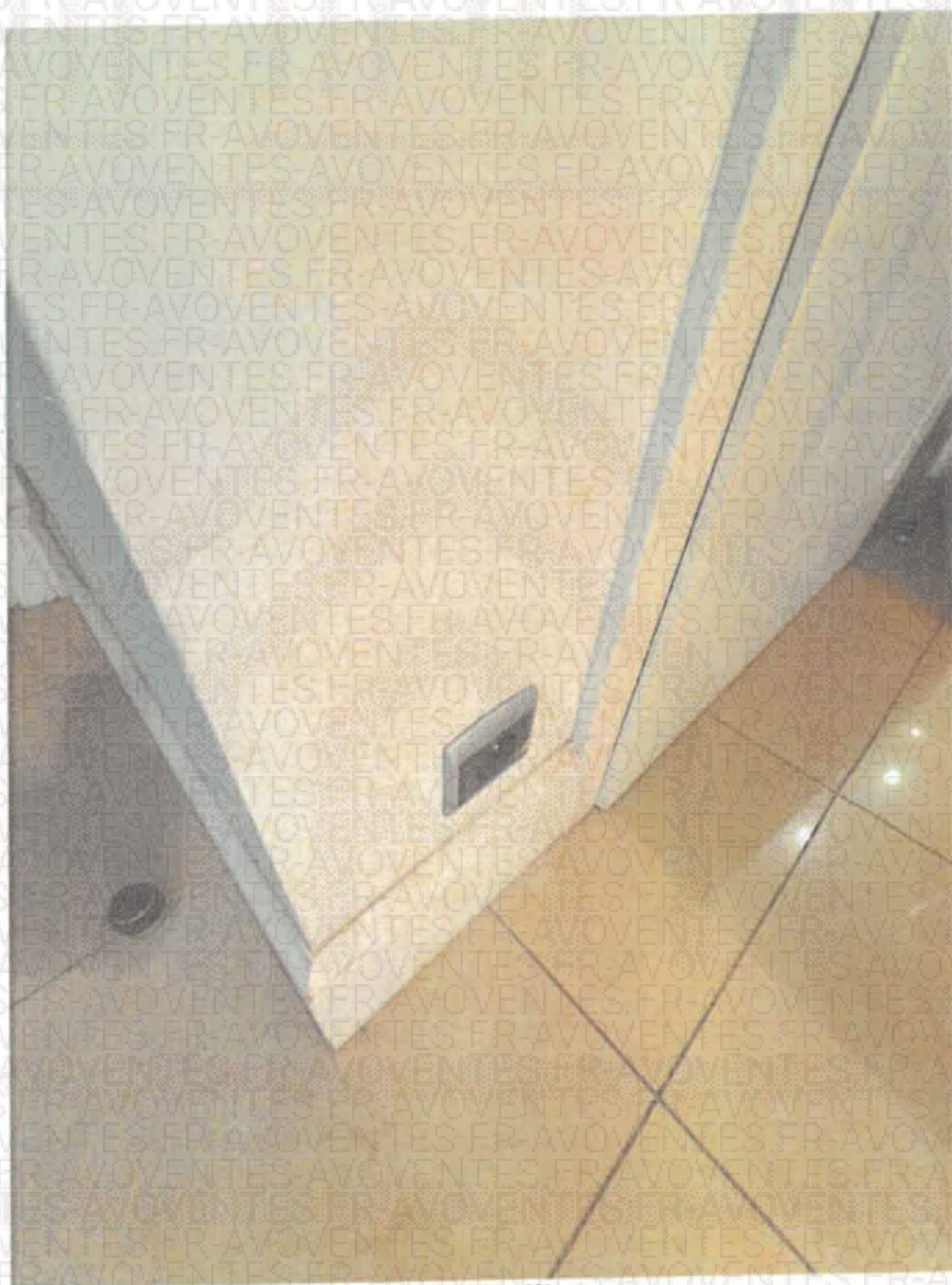
Photographie n°78



Photographie n°79



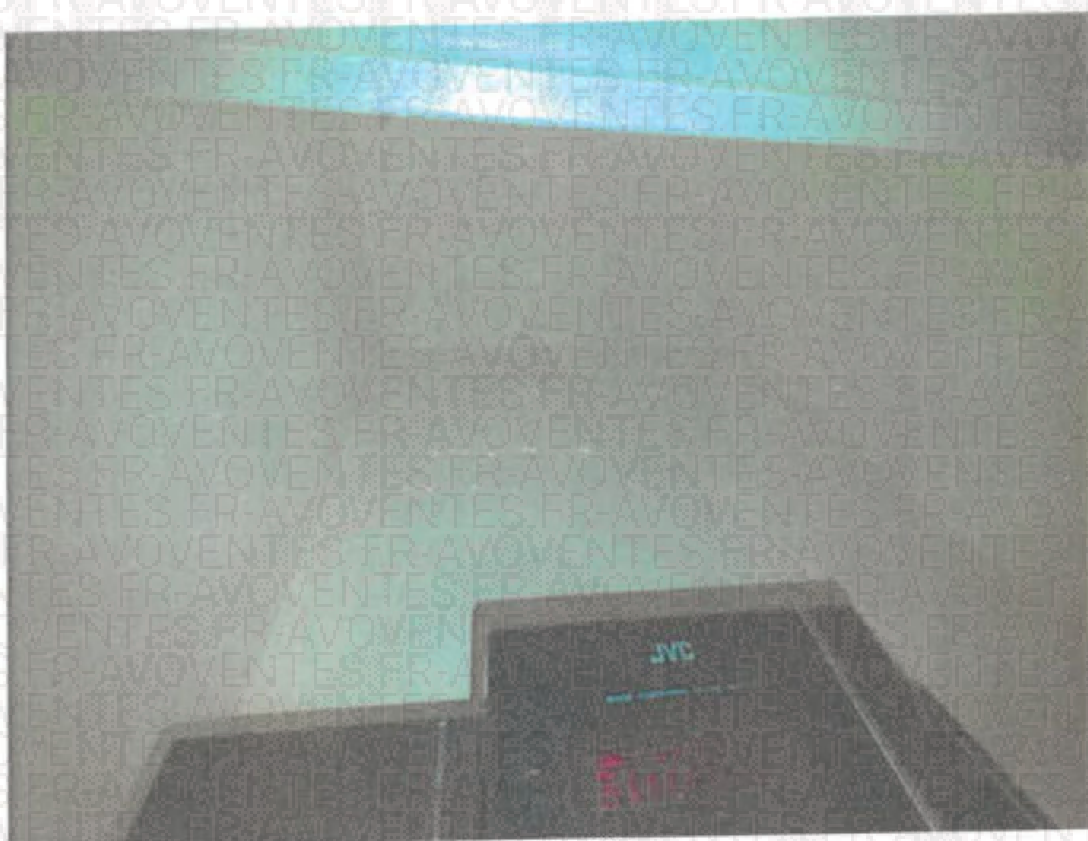
Photographie n°80



Photographie n°81



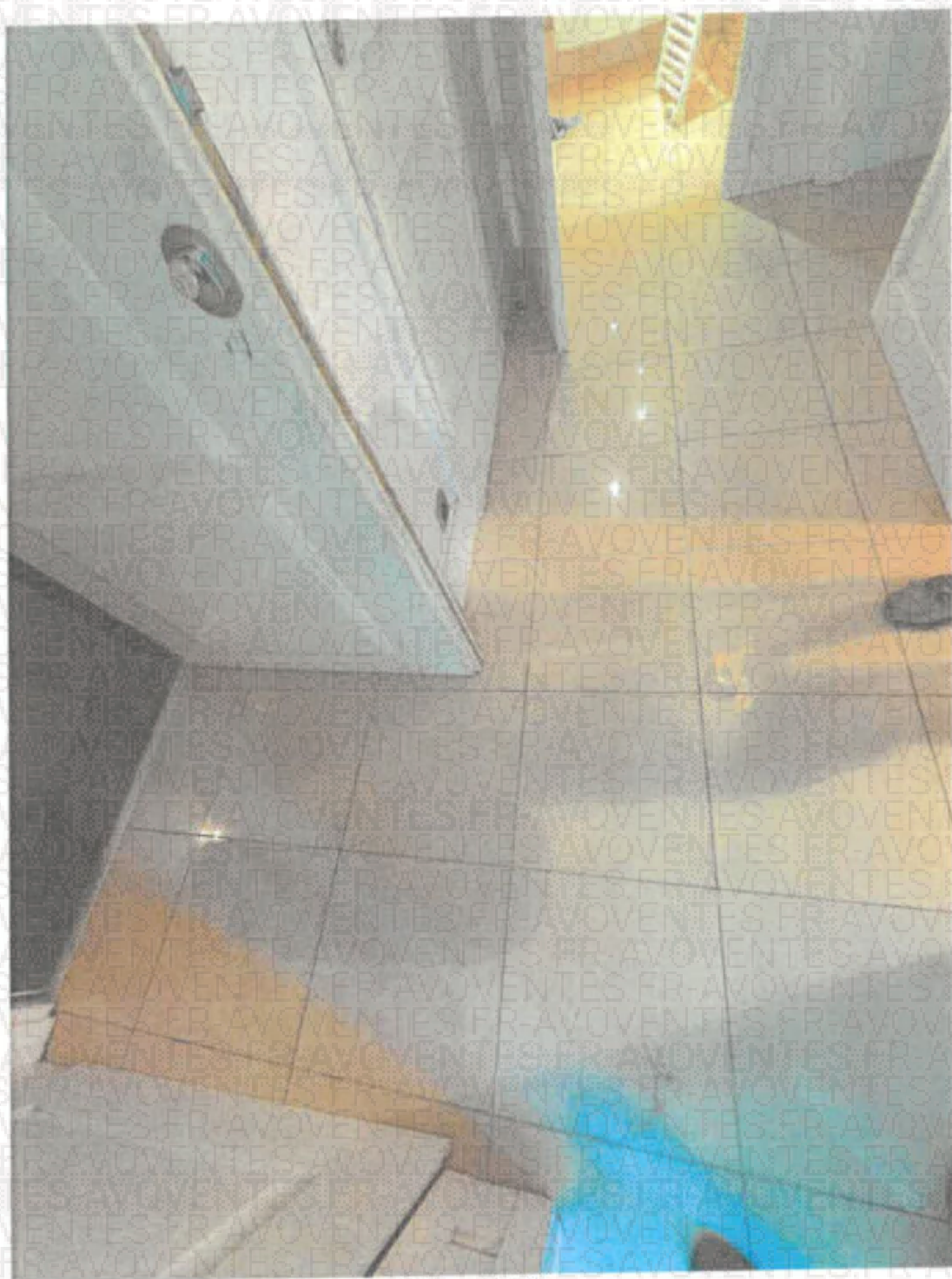
Photographie n°82



Photographie n°83



Photographie n°84



Photographie n°85

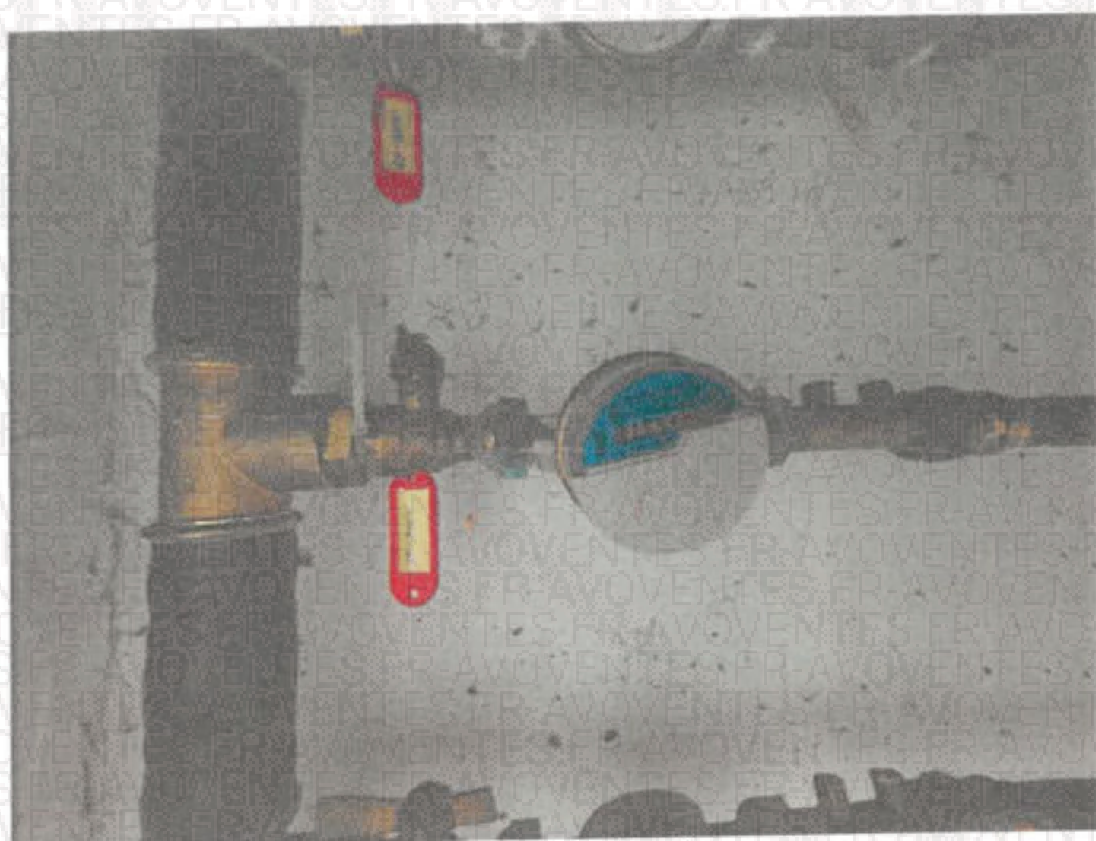


Photographie n°86

Nous précisons que les compteurs d'eau se trouvent dans le couloir entre l'ascenseur et l'appartement et que le compteur de l'appartement 302 est bien identifié à l'aide d'une étiquette.



Photographie compteur d'eau n°1



Photographie compteur d'eau n°2

## **GARAGE**

**LOT n°90 : un garage dans le bâtiment B au sous-sol.**

Il nous est impossible de localiser exactement le garage.

Les numéros présents sur les différentes portes ne correspondant pas aux numéros de lots.

Il conviendra donc de se faire confirmer la localisation exacte du lot 90.

Toutefois, je prends en photographie un exemple d'un des box fermés dans la mesure où tous les box sont de taille quasi équivalente.

Tous les box ferment par un portail mécanique blanc à bascule.

La taille approximative de chaque garage est d'environ 13 m<sup>2</sup>, à savoir 5,20 x 2,55.

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



**COUT : 908,17€ TTC (acte soumis à TVA)**