

Eric FONTAINE – Caroline PEDRONI

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



Première Expédition

Office de CAGNES SUR MER - 06801 – 62, avenue de Nice
Tél : 04.92.13.81.81 – Télécopie : 04.92.13.81.80
Constat : 06.61.06.71.95

Office de NICE – 06000 – 17 rue Hôtel des Postes
Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44
Constat : 06.68.84.95.57.

Email : scp.morand.fontaine@huissier-justice.fr
Site : <http://www.huissiers-morand-fontaine.com>
Arrondissement Judiciaire des Alpes Maritimes

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI VINGT DEUX JANVIER

DEUX MILLE VINGT SIX

à 08H00

A LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, Mandataire Judiciaire, demeurant 15 impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de la

Elisant domicile au cabinet de Maître Valérie CARDONA, avocate inscrite au barreau de Grasse, demeurant 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'une ordonnance rendue sur requête de Monsieur le Juge-commissaire à la liquidation de la près le Tribunal Commerce d'ANTIBES le 03 décembre 2025 autorisant la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE des biens et droits immobiliers ci-après désignés, à savoir :

EN UN SEUL LOT, des droits et biens ci-après désignés, a savoir ainsi libellés au titre de propriété :

« A VALLAURIS (Alpes Maritimes) 06220, 368 Boulevard des Glaieuls,

Ladite propriété figurant ainsi au cadastre :

Section BI n° 62 lieudit 368 bd des glaieuls, surface 28a65ca

L'Ordonnance rendue sur requête commettant la SCP FONTAINE-PEDRONI, Commissaires de Justice Associés au 62 Avenue de Nice, 06800 CAGNES SUR MER, pour l'établissement d'un procès-verbal de description du bien.

Une copie de l'ordonnance et de sa requête est annexée au présent procès-verbal descriptif préalablement notifié par le Greffe du Tribunal de Commerce d'Antibes à

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Laurie HUDSON, Commissaire de Justice salariée au sein de la Société Civile Professionnelle FONTAINE PEDRONI, Commissaires de Justice Associés demeurant 62 Avenue de Nice à CAGNES SUR MER (06),

Me suis rendue ce jour, 22 Janvier 2026 à partir de 08h00 sur la commune de VALLAURIS (06220), 368 Boulevard des Glaieuls,

Là étant, et après avoir récupéré les clés entre les mains du Liquidateur Judiciaire, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :

(Société STRATEGE), en charge de la réalisation des diagnostics immobiliers.

La société ALPES DEPANNAGES, serrurier,

I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

La commune de VALLAURIS est située dans le département des ALPES MARITIMES (06).

Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à VALLAURIS (06220), 368 boulevard des Glaïeuls, cadastrée section BI n°62 lieudit 368 bd des Glaïeuls, pour une surface de 28a 65ca.

Le bien forme le lot n°565 du lotissement dénommé « DOMAINE DE SUPER CANNES », ci-après détaillé :

Lotissement

Le BIEN forme le lot numéro 565 du lotissement dénommé "DOMAINE DE SUPER CANNES".

1/ Ledit lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1926, dont le cahier des charges a été déposé au rang des minutes de Maître GAZAGNAIRE, Notaire à CANNES, aux termes d'un acte reçu par lui le 18 décembre 1925, transcrit au bureau des hypothèques de GRASSE le 29 décembre 1925 volume 1642 numéro 6.

2/ Par suite d'une erreur d'impression, le cahier des charges susvisé et déposé au rang des minutes de Maître Félix GAZAGNAIRE le 18 décembre 1925, n'étant pas exactement conforme à celui approuvé par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, une copie du cahier des charges conforme à celui approuvé a été déposé au rang des minutes de Maître Félix GAZAGNAIRE, notaire susnommé, suivant acte reçu par lui le 30 août 1929, transcrit au bureau des Hypothèques de GRASSE le 20 septembre 1929 volume 1905 numéro 32.

3/ Un dossier modificatif en vue de modifier le plan original du lotissement par augmentation du nombre de lots, a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 28 avril 1948 et déposé au rang des minutes de Maître Léon ROUSTAN, notaire à VALLAURIS, suivant acte reçu par lui le 8 juin 1948 transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 18 juin 1948 volume 2942 numéro 15.

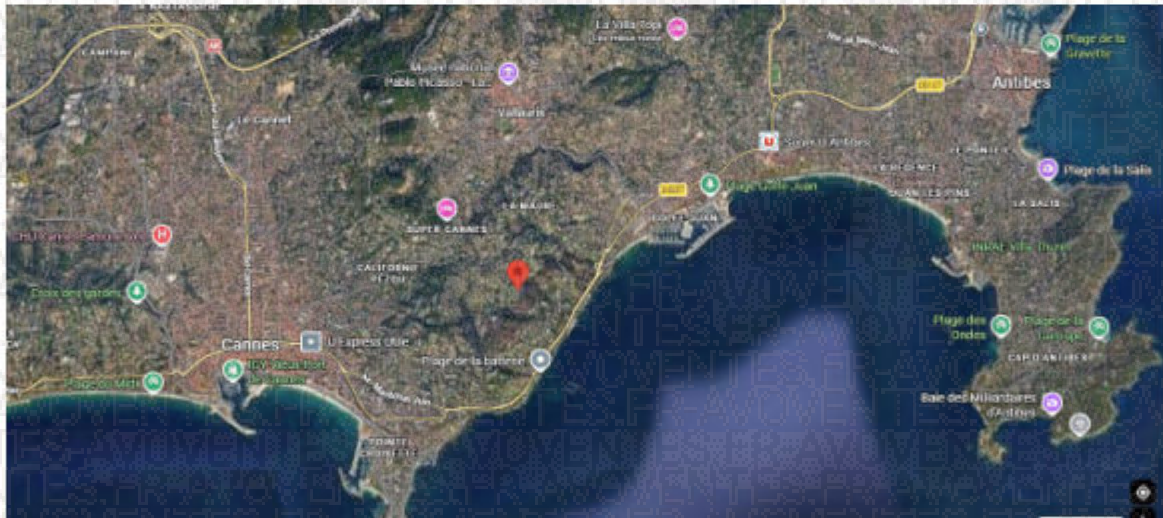
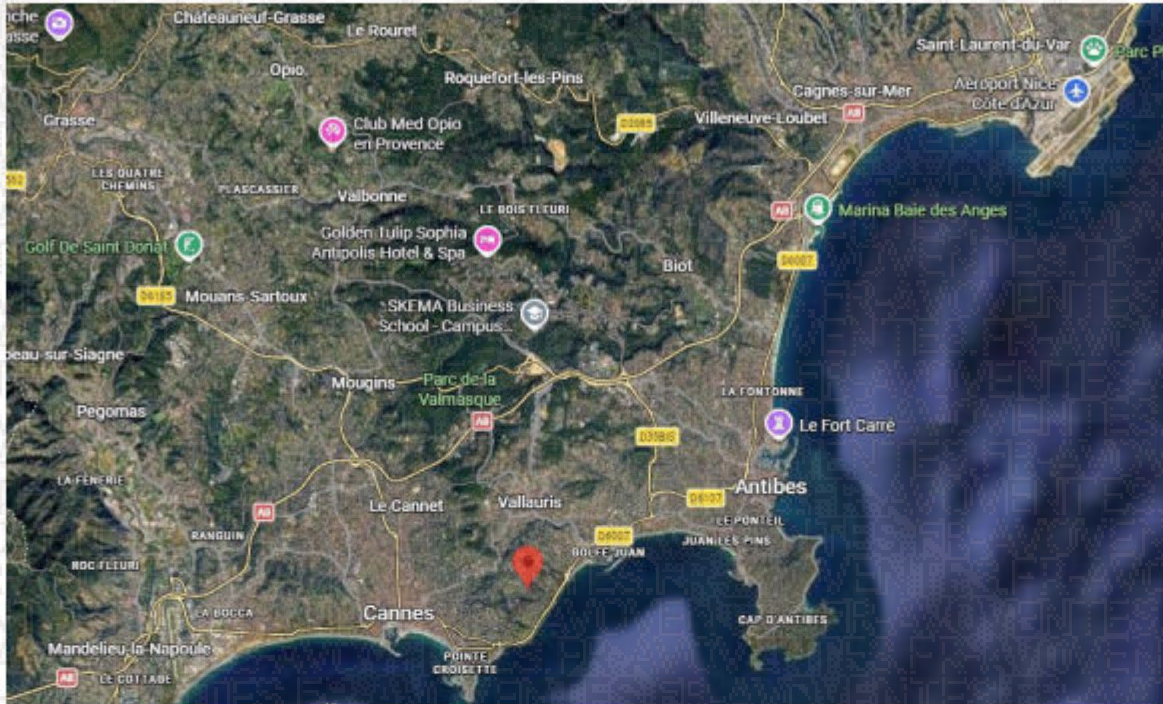
4/Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert GUINGOT, notaire à VALLAURIS, le 24 novembre 1958, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 27 décembre 1958 volume 4238 numéro 25, ont été déposées au rang de ses minutes diverses pièces fixant la détermination de divers lots du lotissement.

Le bien objet de la présente procédure est situé en zone urbaine résidentielle. La commune localisée à l'ouest du département se situe environ à 6 kilomètres centres urbains de Cannes et d'Antibes.

Le Bien immobilier est situé à 19 minutes de l'autoroute A8 et à 47 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

La commune de VALLAURIS ne dispose pas de Gare SNCF, la gare SNCF la plus proche est celle de CANNES à environ 16 minutes en voiture.

Captures d'écran à partir du service cartographie en ligne Google Maps (@ Google) :



Le bien objet de la présente procédure fait partie d'un bâtiment initialement élevé sur trois niveaux, premier étage, rez-de-chaussée et rez de jardin et composé comme suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VALLAURIS (ALPES-MARITIMES) 06220 368 Boulevard des Glaieuls,

- Une maison à usage d'habitation dénommée VILLA MAHO élevée d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage avec ascenseur, composée de la manière suivante :

* Au premier étage : Hall et placard, séjour, cuisine, buanderie, toilettes, chambre 1, dressing, salle de bains et toilettes.

* Au rez-de-chaussée : Dégagement, salle d'eau 1, salle d'eau 2, chambre 2 et placard, chambre 3, chambre 4 et placard, salle de bains, chambre 5 et placard, chambre 6 et dressing, salle d'eau, salle de cinéma.

* Au rez-de-jardin : Salon, dégagement et placard, chambre 7 avec salle d'eau, toilettes, toilettes invités, cuisine.

- Annexe comprenant : chambre 1 avec salle d'eau, séjour et cuisine, dégagement, local et local piscine.

- Garage dont une partie est aménagée en maison de gardien comprenant : Cuisine, séjour, placard, salle d'eau.

- Abri jardin,

- Piscine,

- Terrain de tennis,

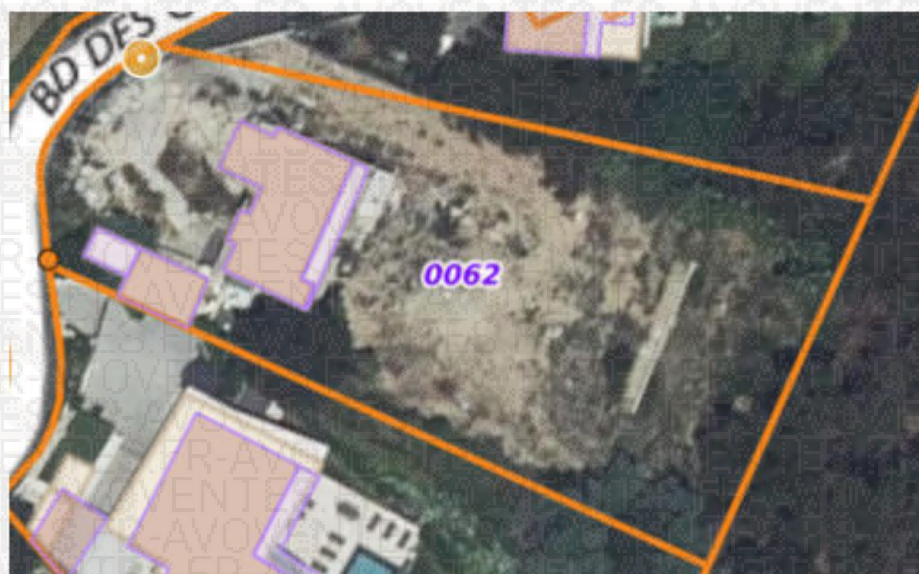
- Toiture-terrasse aménagée et accessible avec l'ascenseur,

Et terrain autour en nature de jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	62	368 BD DES GLAIEULS	00 ha 28 a 65 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.



Capture d'écran réalisé sur le site GEOPORTAIL

La superficie de la partie privative du bien vendu est de 37,78 m².

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces des locaux, extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE :

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL				
Pièce ou Local	Etage	Surface clos et couvert	Surface non clos et couvert (plancher)	Commentaire
Maison 1 : Plateau 1 (non clos et couvert)	RDC	NON	Pas d'accès	Périlleux
Maison 1 : Plateau 2 (non clos et couvert)	1er SS	NON	Pas d'accès	Périlleux
Maison 1 : Plateau 3 (non clos et couvert)	2ème SS	NON	76,500 m ²	
Maison 2 : Studio	RDC	40,500 m ²		
Maison 2 : Plateau R-2 (non clos et couvert) n°1	2ème SS	NON	42,370 m ²	
Maison 2 : Plateau R-1 (non clos et couvert)	1er SS	NON	39,050 m ²	
Total		40,500 m²	157,920 m²	

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien et droits immobiliers appartenant à :

© AVOVENTES.FR

Pour l'avoir acquis :

Suivant acte de vente reçu par **Maître Caroline DUBREUIL, Notaire salariée au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée « CLARELIS - Notaires Associés », de Monsieur**

Le présent bien immobilier est actuellement non occupé(e) égard à l'état du bâti et à l'absence d'alimentation en électricité et en eau.

C. CHAUFFAGE ET RESEAUX

Je relève l'absence d'installation de chauffage exploitable ainsi que l'absence de réseaux apparents en service (alimentation en eau, évacuation ou électricité), les constructions étant limités au stade du gros œuvre et d'une démolition partielle, ne présentant donc pas les aménagements nécessaires à leur utilisation.

II. DESCRIPTIONS DES LIEUX

A. EXTERIEUR

a. Accès

L'accès au bien immobilier s'effectue par le boulevard des Glaïeuls qui est une voie à double sens :



b. Clôture

La propriété est bordée côté rue d'une clôture composée d'un mur-bahut surmonté de panneaux métallique de teinte grise.

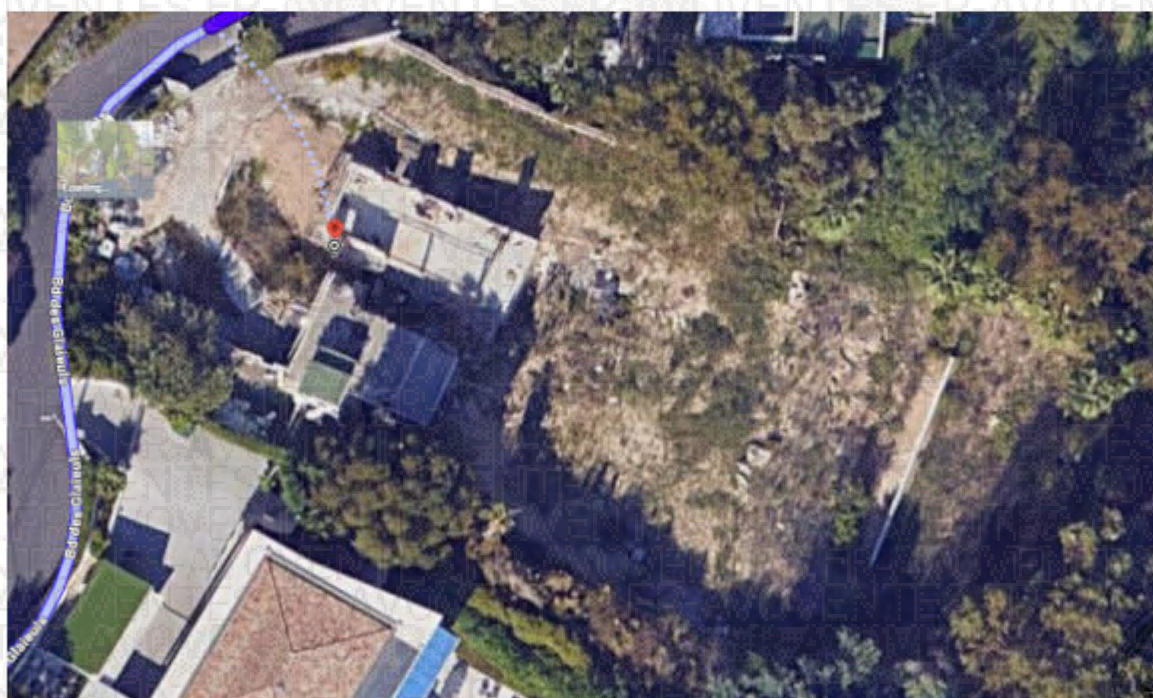
La limite de propriété côté Nord/Est délimitée par un muret en béton surmonté d'un grillage métallique de couleur verte.

Côté Sud/Ouest, la clôture est très peu visible compte tenu de la densité de la végétation dans cette zone. Cependant, j'aperçois à plusieurs endroits un brise-vue de couleur sombre.

La limite de propriété côté Est n'a pu être observé, les conditions sur place ne permettant pas d'en vérifier matériellement l'existence, notamment en raison de la végétation présente.

J'insère à toutes fins une capture d'écran du terrain :

Captures d'écran à partir du service cartographie en ligne Google Maps (@ Google) :









B. INTERIEUR DE LA PROPRIETE

La propriété est implantée sur un terrain en pente présentant un dénivelé important et une organisation en restanques, les constructions se développant sur plusieurs niveaux descendants vers le bas de la parcelle.

L'accès à la propriété s'effectue par un portail métallique coulissant donnant sur une zone haute constituée d'une plateforme en béton.

Au niveau de cette plateforme béton, je constate la présence de divers matériaux, graviers, palettes, éléments de chantier ainsi qu'une cuve de stockage, l'ensemble confirmant l'état de chantier des lieux.

Depuis cette partie haute, une rampe en béton sur la droite de la propriété permet d'accéder aux différents volumes bâtis implantés en contrebas.


En partie supérieure du bâti je constate la présence d'un volume indépendant de type studio, implanté dans le prolongement d'une construction existante.

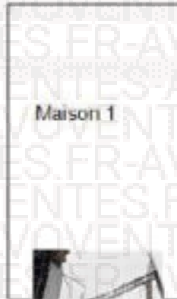
Dans la continuité de ce volume, la construction principale apparaît partiellement démolie, certaines parties subsistent tandis que d'autres zones présentent des démolitions laissant apparaître la structure porteuse ainsi que des parties ouvertures consécutives à ces démolitions.

À proximité immédiatement de cette construction partiellement démolie, j'observe la présence d'un second volume en cours d'édification constitué d'une structure en béton armé limitée au stade du gros œuvre, comportant poteaux, planchers et armatures métalliques apparentes, l'ensemble n'étant ni clos ni couvert et ne pouvant être considéré comme hors d'eau ni hors d'air.

L'ensemble immobilier apparaît ainsi composé :

- d'un volume indépendant de type studio en partie haute
- d'un bâti existant partiellement démoli
- d'une construction nouvelle au stade du gros œuvre inachevé

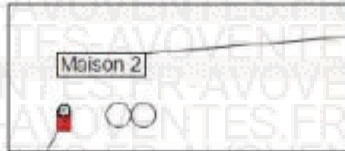
Croquis de la propriété extrait du rapport dressé par  société STRATEGIE :



Maison 1



3 plateaux non clos et couvert



Maison 2

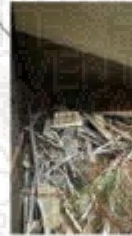
Amiante ciment



Studio



Abris



Légende















STUDIO INDEPENDANT

Je pénètre dans le volume indépendant de type studio situé en partie haute de la propriété.

Ce volume comprend une pièce principale comportant un espace cuisine équipé d'éléments bas et hauts, d'un plan de travail et d'un évier. Je note que certains éléments apparaissent partiellement démontés ou incomplets et que l'ensemble est en état d'abandon avec présence d'objets et matériaux divers.

Les murs présentent des traces de reprises et zones d'enduit visibles. Le sol est carrelé.

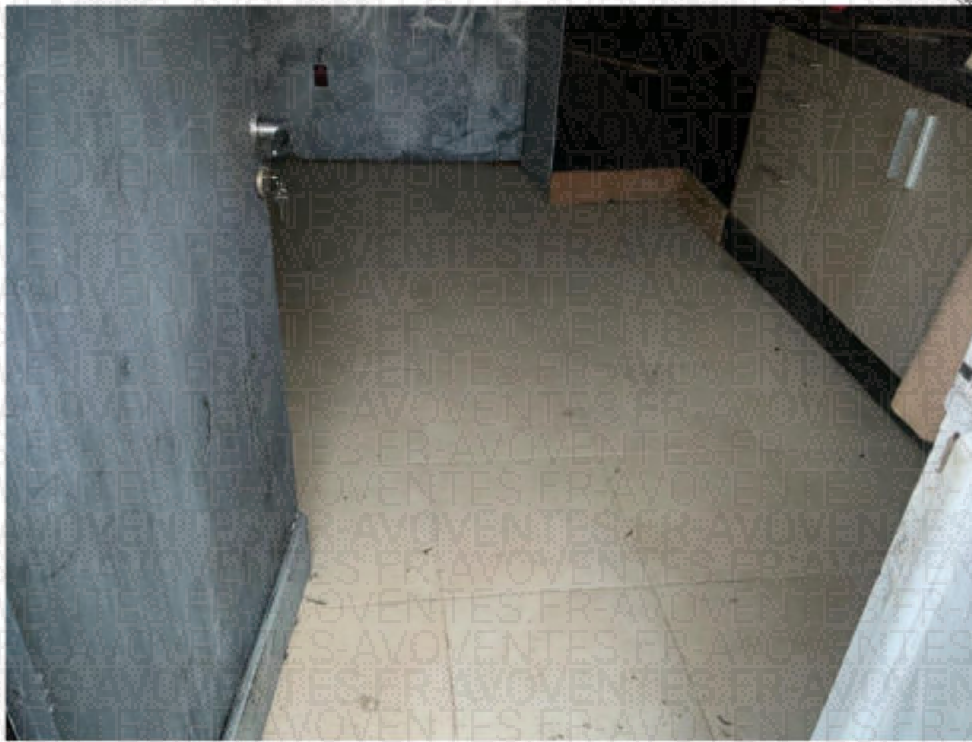
Une pièce attenante est observée, comportant notamment des éléments de rangement ainsi que divers objets et mobiliers. Le sol apparaît partiellement brut et présente des traces d'humidité et de salissures.

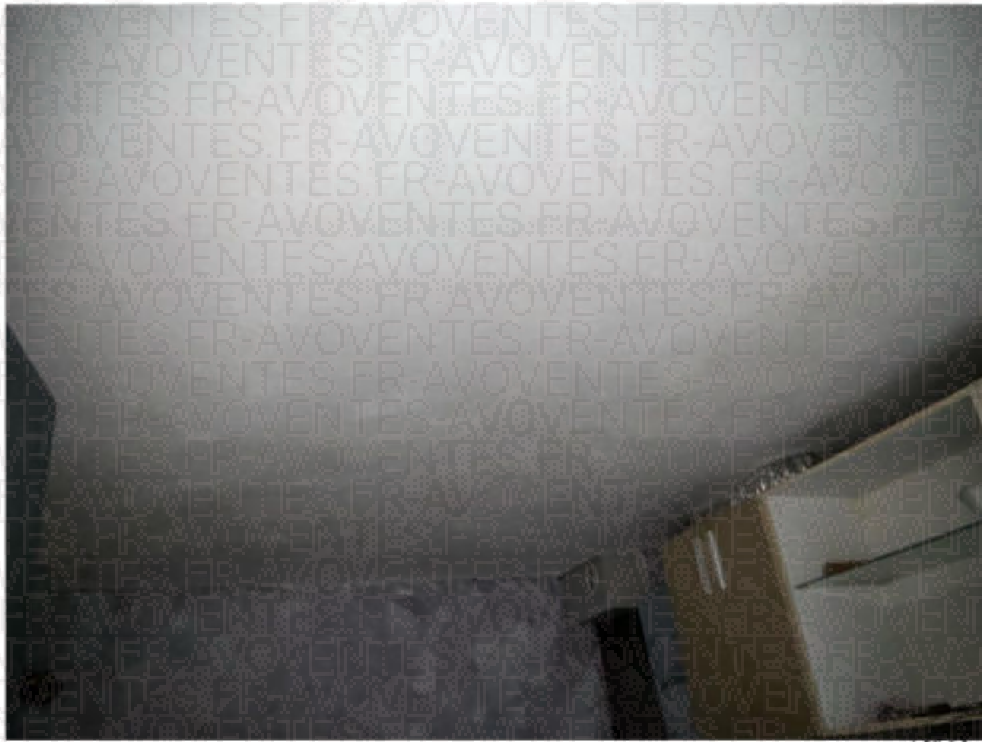
Le studio comporte également salle d'eau comprenant un lavabo, un WC ainsi qu'un espace douche équipé d'une cabine. L'ensemble apparaît ancien et présente des traces d'usage et d'altérations visibles.

Sous ce volume j'observe un espace de type garage ou local ouvert, largement encombré par une accumulation importante de matériaux, éléments métalliques, panneaux, déchets et objets divers, rendant l'accès difficile et ne permettant pas une utilisation normale des lieux.



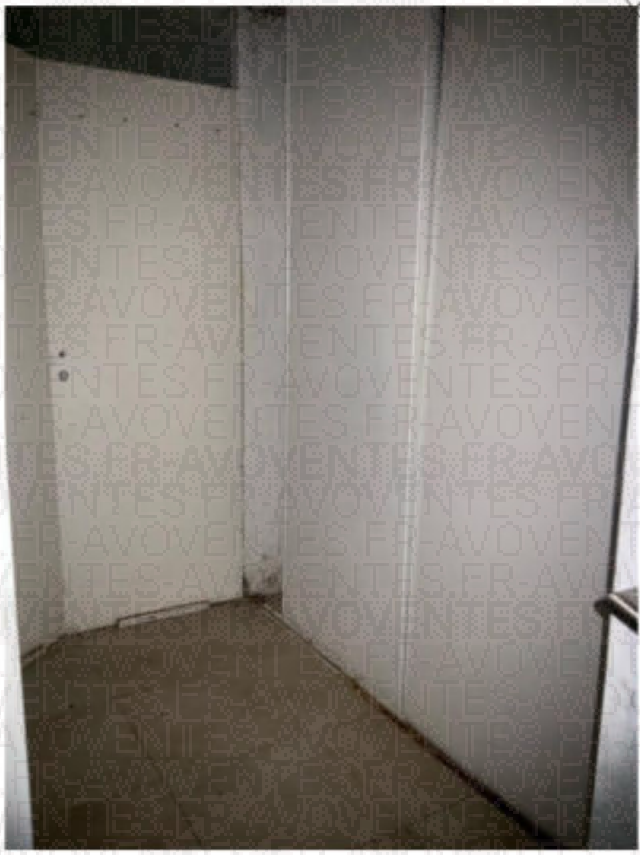


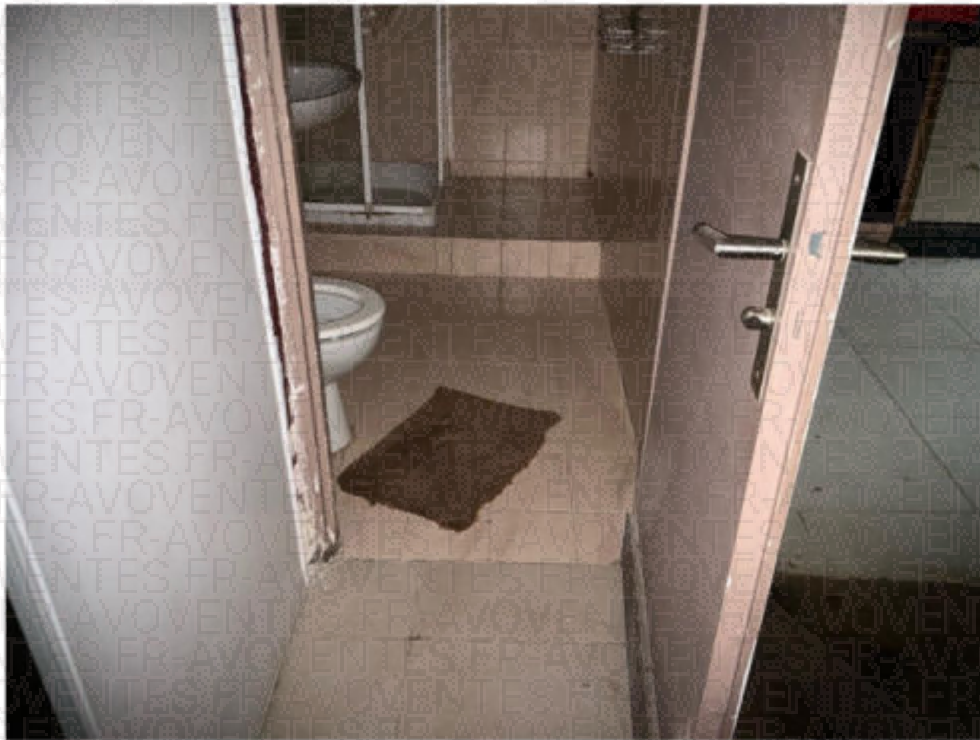
















VOLUME PARTIELLEMENT DEMOLI

Depuis le volume indépendant situé en partie haute de la propriété, je constate l'existence d'un passage extérieur étroit entre le volume indépendant et le volume principal permettant d'accéder à un escalier desservant les niveaux inférieurs du bâti principal.

J'emprunte ce passage puis cet escalier afin d'accéder aux différents niveaux du bâtiment principal, lesquels sont également accessibles par l'extérieur par un escalier descendant jusqu'au niveau le plus bas de la construction.

De manière générale, je relève que le bâtiment principal existant présente un état de démolition partiel. Plusieurs parois extérieures et intérieures sont ouvertes ou détruites, laissant apparaître les matériaux constitutifs des murs ainsi que des éléments de structure.

Certaines ouvertures apparaissent largement béantes vers l'extérieur, notamment en façade, permettant une vue directe vers l'environnement extérieur.

Je constate également la présence d'arêtes de béton apparentes, des ferrillages visibles et d'éléments de maçonnerie fracturés.

Je note que certaines zones du bâti présentent une absence complète de menuiserie et d'ouvrage de fermeture.

Des portions de murs et planchers apparaissent supprimées laissant apparaître les niveaux inférieurs.

L'ensemble de ce volume apparaît à l'état de bâtiment partiellement démoli, non aménagé et non exploitable en l'état pour un usage d'habitation.









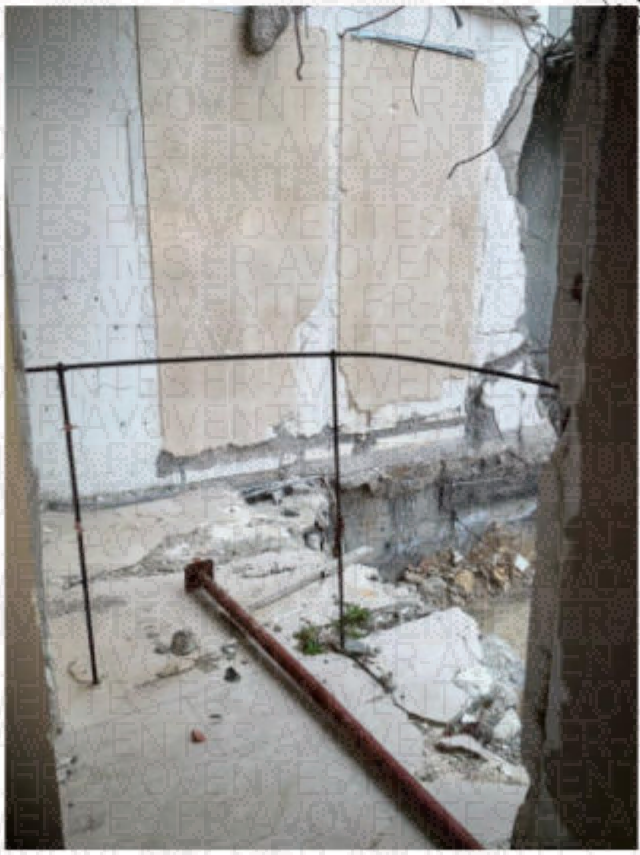








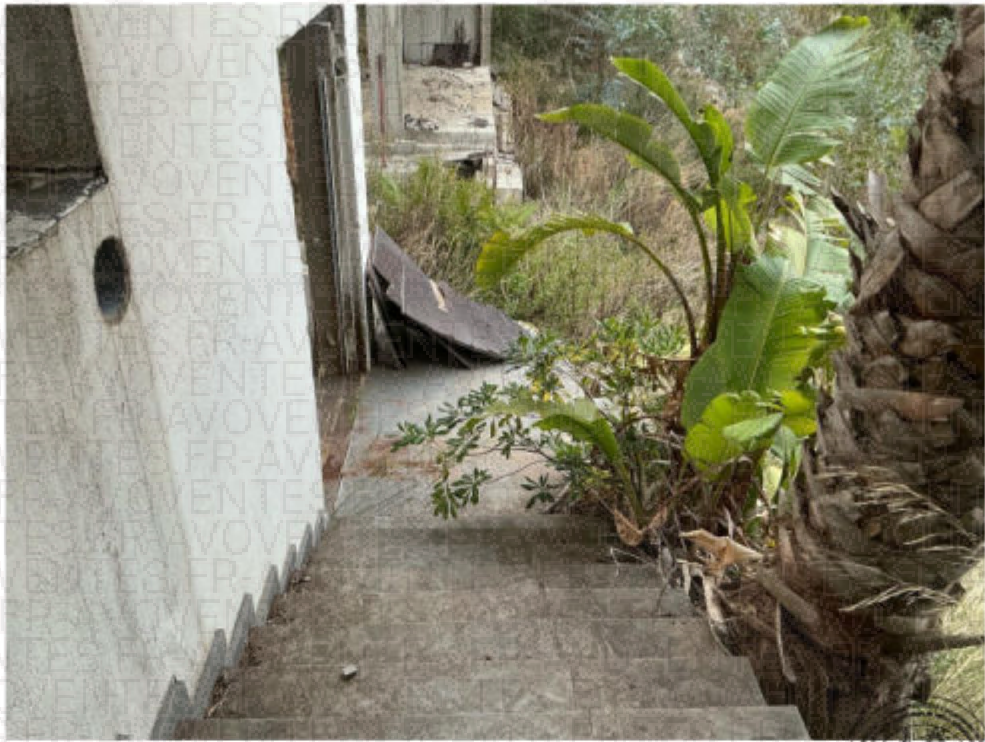
Présence d'un ascenseur non fonctionnel desservant les différents niveaux



















VOLUME CONSTRUCTION NON ACHEVEE

À proximité immédiate du bâtiment existant partiellement démoli, je constate la présence d'une construction distincte constituée d'une structure en béton armé élevée sur plusieurs niveaux.

Cette construction se présente te à l'état de gros œuvre, comprenant poteaux verticaux, planchers béton et dalles intermédiaires.

Je constate la présence ce de fers d'attente apparents en partie haute des poteaux et planchers.

Aucun ouvrage de fermeture n'est posé, les façades apparaissent ouvertes. La construction n'est ni hors d'eau ni hors d'air.

Aucun aménagement intérieur n'est observé, les volume apparaissent bruts, sans cloisonnement, sans réseaux apparents achevés et sans équipements.

L'ensemble apparaît à l'état de structure en gros œuvre non achevée, impropre à toute occupation.









ESPACE JARDIN

Je termine mes constatations sur la partie du terrain située en contrebas de la villa accessible par les escaliers extérieurs situés sur le côté droit de la propriété. L'autre versant de la propriété n'étant pas accessible à cause de la végétation abondante.

Cet espace présente un terrain en pente, en grande partie recouvert d'une végétation dense composée d'herbes hautes, d'arbustes et de plantations diverses rendant la circulation difficile et limitant la visibilité sur certaines zones.

J'observe que le terrain offre une vue dégagée sur la mer.

Je note que la propriété apparaît clôturée sur ses différents côtés visibles. Toutefois, s'agissant de la limite située en partie basse du terrain, la présence d'une végétation particulièrement dense ne me permet pas de vérifier matériellement la continuité ou l'état de la clôture à cet endroit.







III. ANNEXES

- Ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce d'Antibes en date du 03 décembre 2025
- Diagnostics immobiliers réalisés par (Société STRATEGIE) le 22/01/2026

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 56 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Nature	Montant	Type dbrs
Art R 444-3	221.36	<input checked="" type="checkbox"/>
SctArt444-48	9.40	
Total HT	230.76	
T.V.A	46.15	
Total TTC	276.91	



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice