

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

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 Maritime**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI VINGT DEUX JUILLET

DEUX MILLE VINGT SIX

à 15H50

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

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 près le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 23 Juin 2026 ordonnant 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 bien ci-après désignés, à savoir ainsi libellés au titre de propriété :

« Sur la commune de Cannes (Alpes-Maritimes), un immeuble situé 35, rue Léon-Noël, ledit immeuble élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un second étage, petite cour, figurant au cadastre rénové de la manière suivante : Section CS n°40, Lieux-dits : 35 rue Léon-Noël Contenance : 0 ha 01 a 42 ca.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des appartements ci-après visés répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

Au rez-de-chaussée :

Appartements situés :

<i>-premier droite</i>	<i>15,57m²</i>
<i>-fond droite</i>	<i>27,15m²</i>
<i>-milieu droite</i>	<i>15,42m²</i>
<i>-droite droite</i>	<i>15m²</i>

Au premier étage :

<i>-droite</i>	<i>44,38m²</i>
<i>-gauche</i>	<i>44,39m²</i>

Au deuxième étage :

<i>-droite</i>	<i>21,66m²</i>
<i>-gauche</i>	<i>21,24m²</i>
<i>-milieu</i>	<i>13,89m²</i>

Les parties communes font 13 m²

Total loi Carrez : 232,20 m²

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet Pack Analyses, 22 rue Bottero, 06000 Nice, en date du 10 juillet 2002, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé après mention. »

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 Judiciaire de GRASSE à AVOVENTES et également signifié par la SELARL ANNE POLVERELLI en date du 30 Juin 2026.

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 Juillet 2026 à partir de 15h50 sur la commune de CANNES (06400), 35 rue Léon Noel.

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :



I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

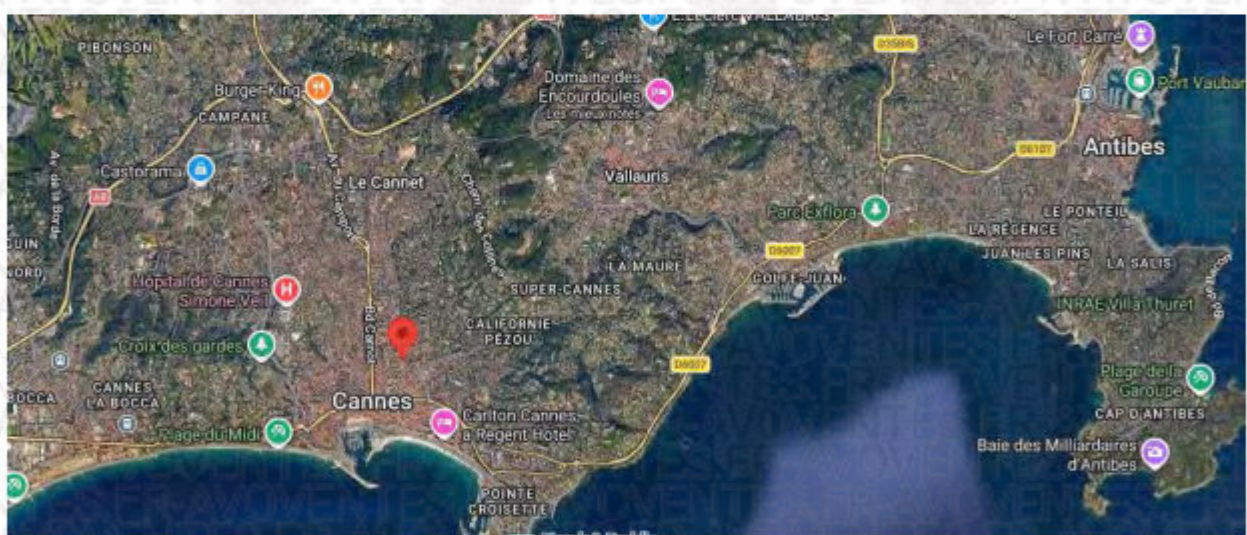
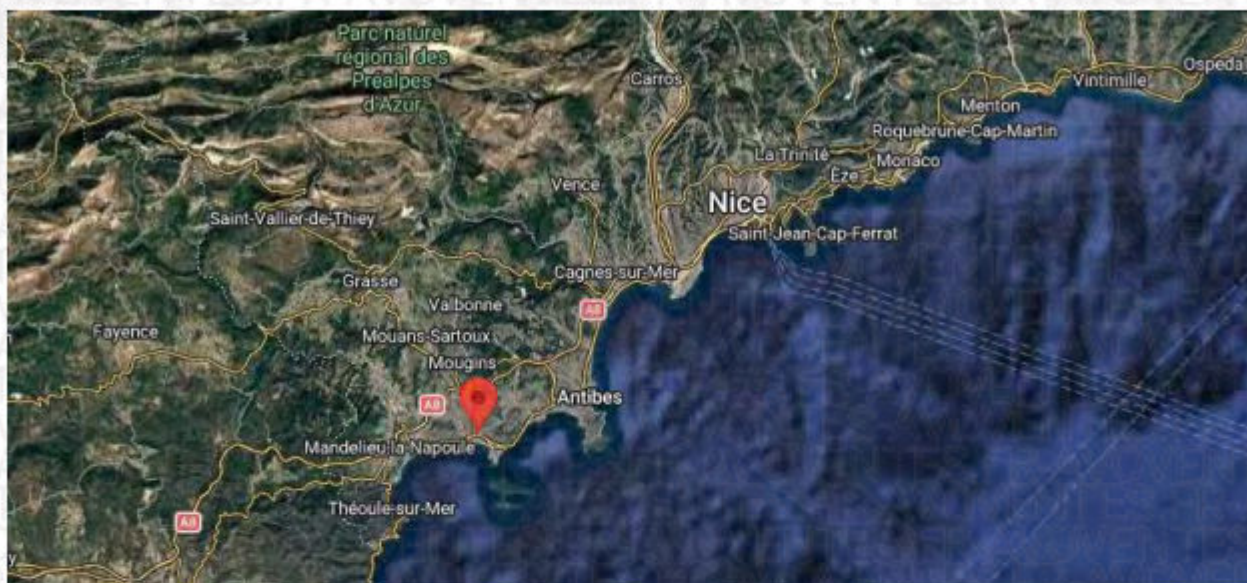
La commune de CANNES est située dans le département des ALPES MARITIMES (06).

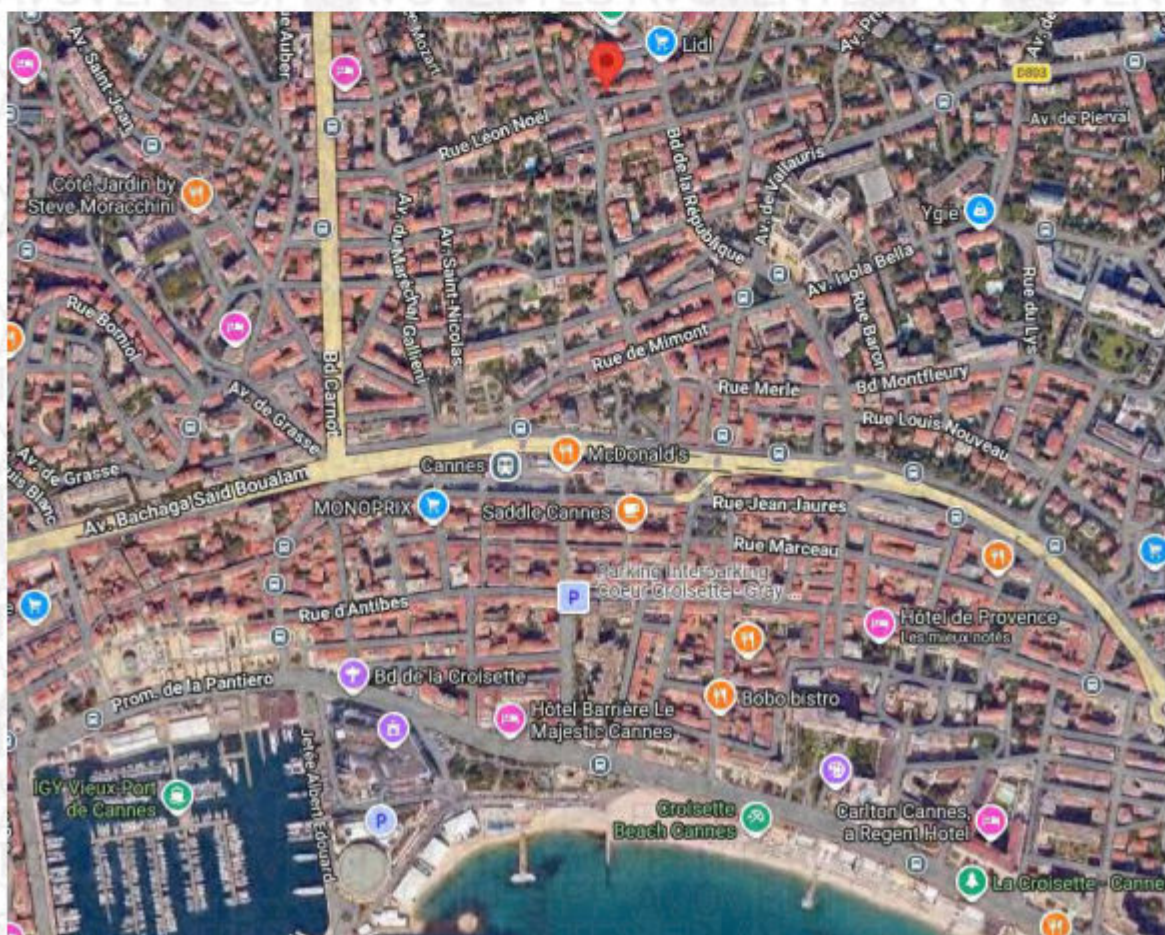
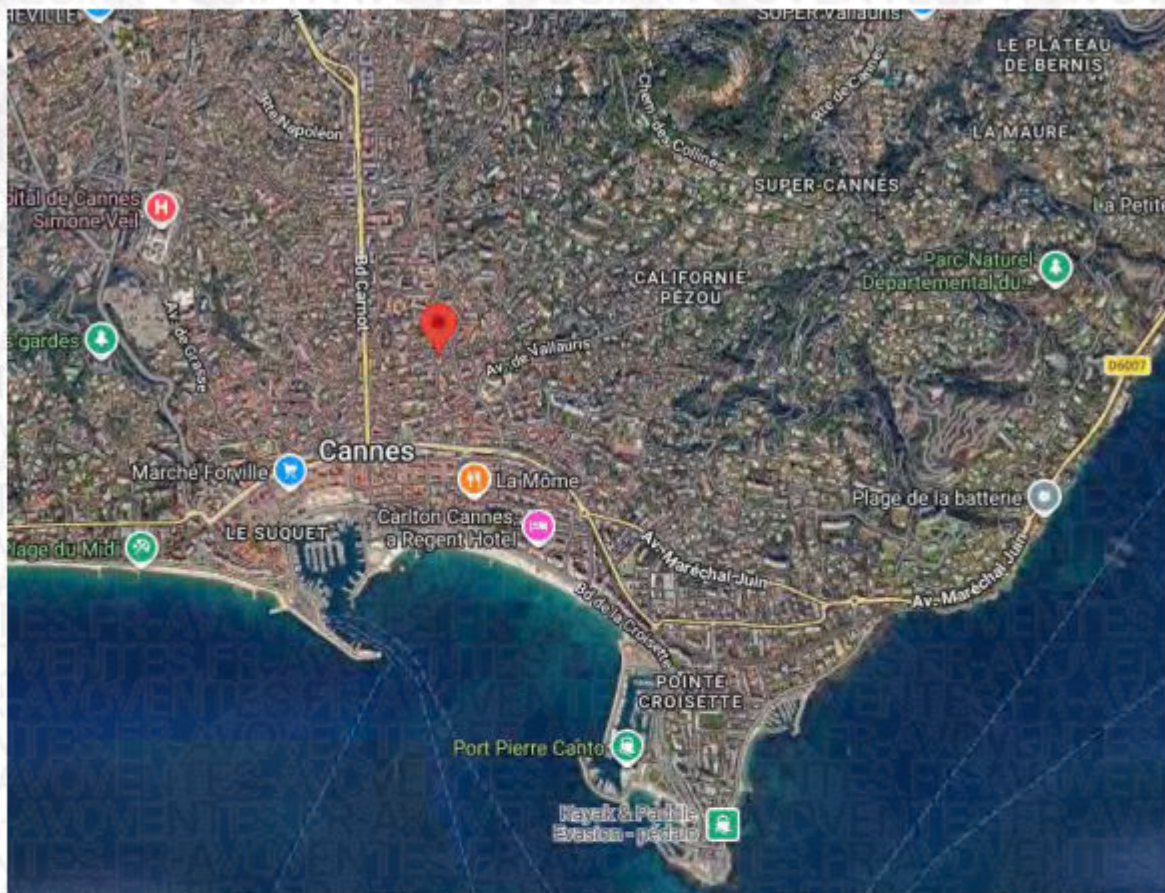
Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à CANNES (06400), 35 Rue Léon Noel, cadastrée section CS n°40 lieudit Lieux-dits : 35 rue Léon Noel, pour une contenance de 0 ha 01 a 42 ca.

Le bien objet de la présente procédure est situé en zone urbaine centrale à dominante résidentielle et commerciale, compris entre le boulevard Canot et le boulevard de la République. Il bénéficie de la proximité immédiate du centre-ville de Cannes. La rue d'Antibes, la gare SNCF de CANNES, Le Palais des Festivals et la Croisette se situent à proximité et sont accessibles à pieds.

Le Bien immobilier est situé à 14 minutes de l'autoroute A8 et à 32 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

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 quatre niveaux, sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage, et initialement composé comme suit :

en un seul lot, des droits et bien ci-après désignés, à savoir ainsi libellés au titre de propriété :

« Sur la commune de Cannes (Alpes-Maritimes), un immeuble situé 35, rue Léon-Noël, ledit immeuble élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un second étage, petite cour, figurant au cadastre rénové de la manière suivante : Section CS n°40, Lieux-dits : 35 rue Léon-Noël Contenance : 0 ha 01 a 42 ca.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des appartements ci-après visés répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

Au rez-de-chaussée :

Appartements situés :

-premier droite	15,57m ²
-fond droite	27,15m ²
-milieu droite	15,42m ²
-droite droite	15m ²

Au premier étage :

-droite	44,38m ²
-gauche	44,39m ²

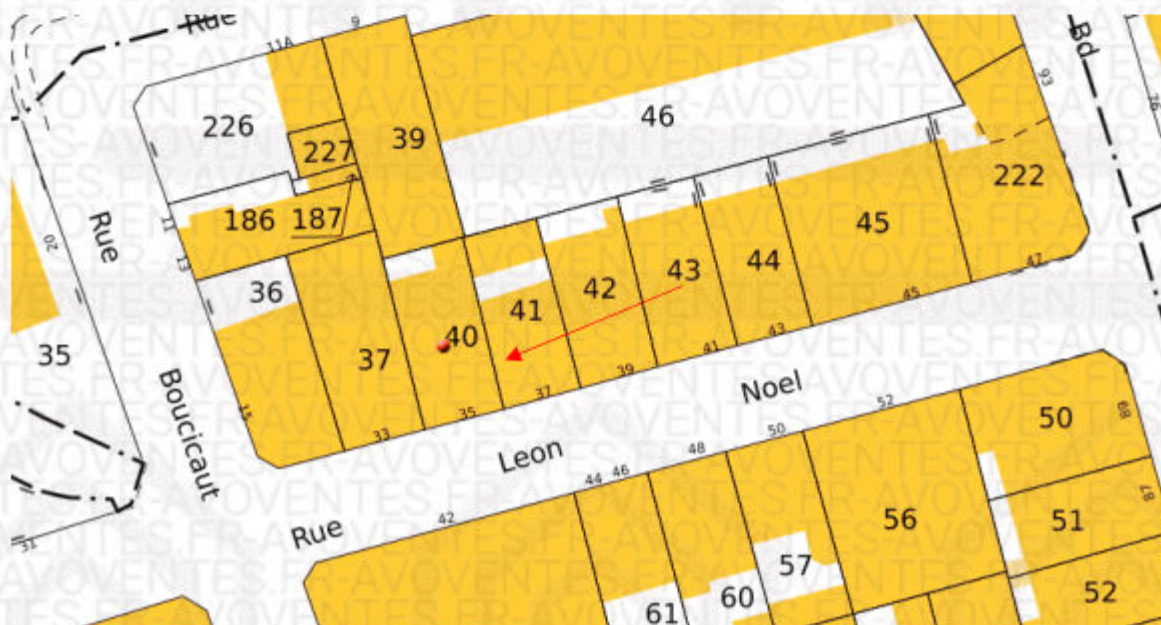
Au deuxième étage :

-droite	21,66m ²
-gauche	21,24m ²
-milieu	13,89m ²

Les parties communes font 13 m²

Total loi Carrez : 232,20 m²

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet Pack Analyses, 22 rue Bottero, 06000 Nice, en date du 10 juillet 2002, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé après mention. »



Capture d'écran réalisé sur le site GEOPORTAIL

Compte tenu de l'état de la construction et de l'arrêté de péril actuellement en cours sur l'immeuble, le métrage précis des pièces n'a pu être réalisé. Par conséquent, la superficie globale a été évaluée par le diagnostiqueur au regard de l'emprise au sol et des murs périphériques.

La superficie indiquée est communiquée à titre purement indicatif.

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

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :			
Total : 288,00 m²			
Commentaires : En raison de l'état de dégradation très avancé du bâtiment, faisant l'objet d'un arrêté de péril, les conditions de sécurité ne permettaient pas un accès normal à l'ensemble des locaux. Les planchers et plafonds présentent des risques d'effondrement, rendant tout déplacement et toute prise de mesure précise impossibles. Cette mesure est donc donnée à titre indicatif			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface
Plateau 1	1er SS	96,000 m ²	96,000 m ²
Plateau 2	RDC	96,000 m ²	96,000 m ²
Plateau 3	RDC	96,000 m ²	96,000 m ²
Total		288,000 m²	288,000 m²

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet de la présente procédure appartient à :

AVOVENTES

Pour les avoir acquis :

Lesdits bien et droits immobiliers ont été acquis de AVOVENTES selon acte authentique reçu le 30 octobre 2002, par Maître Maurice MERGY, Notaire à Nice, publié au bureau des hypothèques de Grasse le 19 décembre 2002, volume 2002 P n° 11110, moyennant le prix de 198.183,72 euros.

AVOVENTES les ayant lui-même acquis de AVOVENTES retraité, et AVOVENTES aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, notaire à Cannes, le 28 mars 2000 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Grasse le 3 mai 2000, volume 2000 P n° 4041.

Le présent bien immobilier est actuellement non occupé eu égard à l'état du bâti et à l'arrêté de péril imminent délivré par la Mairie de Cannes en date du 30 Mai 2014.

C. CHAUFFAGE ET RESEAUX

Je relève l'absence d'installation de chauffage exploitable.

II. DESCRIPTIONS DES LIEUX

A. EXTERIEUR

L'immeuble composé de quatre niveaux est implanté en alignement sur la voie publique au sein d'un tissu urbain dense composé de construction mitoyenne. Depuis la rue Léon Noël, j'observe une façade principale enduite de teint rose pâle.



Au niveau du rez-de-chaussée, l'accès à l'immeuble s'effectue par une porte en bois peinte de teinte gris clair composée de plusieurs panneaux moulurés et surmontée d'une imposte vitrée.



Le numéro 35 est apposé immédiatement à proximité de cette ouverture. Le rez-de-chaussée comporte également en partie haute plusieurs baies horizontales de faibles hauteurs équipées de menuiseries peintes de teinte gris dont certaines sont garnies de vitrages grillagés.

Deux plaques commémoratives sont fixées sur la façade. L'une d'elles porte notamment les mentions relatives à Claude LEVISSALES, membre de la Résistance, ainsi que la mention Mort pour la France. La seconde porte les mentions relatives à Léon Noël « tombé sous les balles de la Gestapo ».

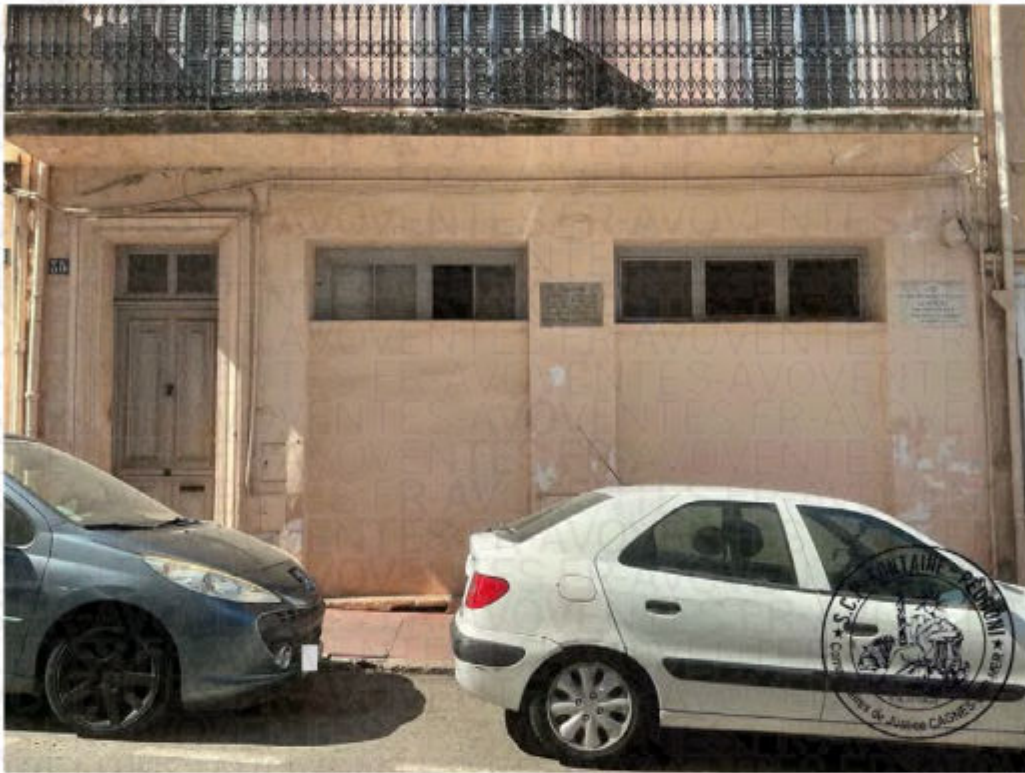


Au premier étage, la façade est composée de trois ouvertures verticales disposées de manière régulière. Celles-ci sont équipées de menuiseries et de persiennes en bois peintes de teint gris clair. Ces ouvertures donnent sur un balcon filant occupant une large partie de la façade. Celui-ci est bordé par un garde-corps métallique peint en noir. La sous-face du balcon présente plusieurs zones de dégradation du revêtement avec des fissurations, écaillages et pertes ponctuelles de matière. La rive extérieure du balcon présente également des traces foncées sur toute sa longueur.

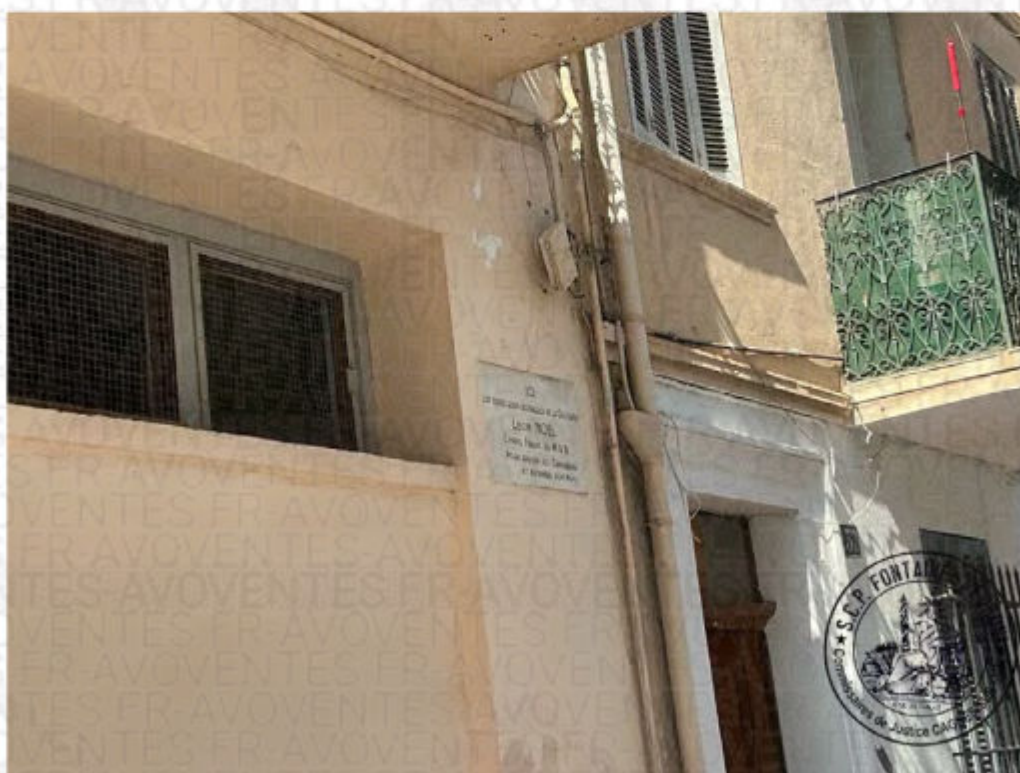
Je relève sur l'ensemble de la façade diverses altérations de surface. L'enduit et la peinture présentent de nombreuses zones d'écaillage, de fissurations, de décollements et de disparition ponctuelle de matière. Ces altérations sont notamment visibles en partie basse de la façade, autour de la porte d'entrée ainsi qu'au niveau des encadrements.

En partie supérieure de la façade, sous la corniche, j'observe plusieurs zones de disparition de l'enduit laissant apparaître le support sous-jacent, notamment sur la partie gauche de l'immeuble. La corniche présente également plusieurs salissures, traces, coulures et altérations ponctuelles.











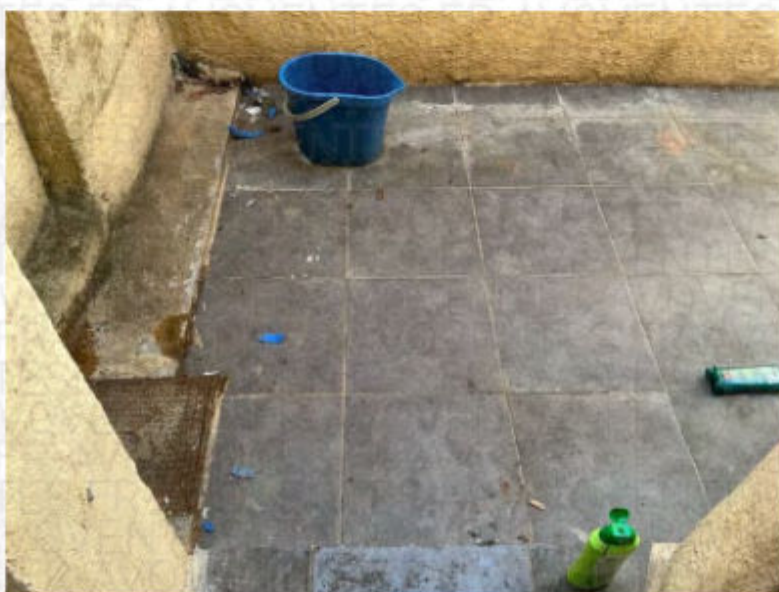
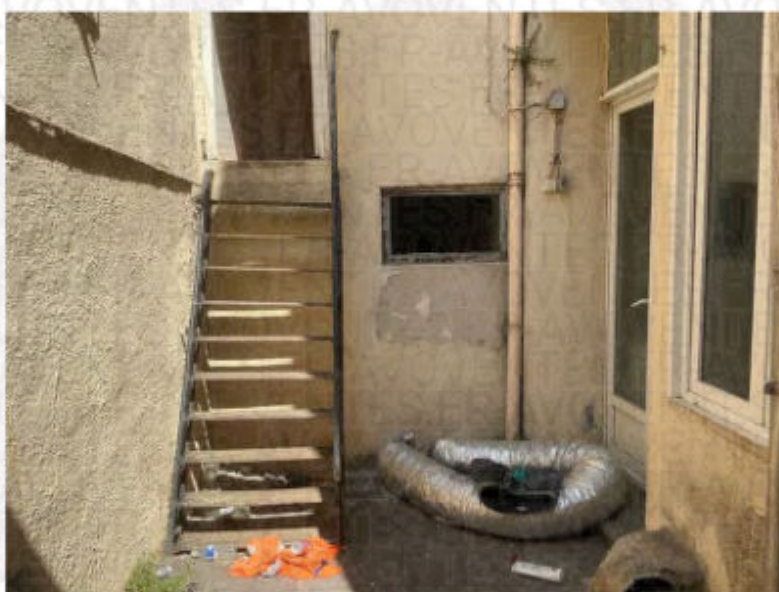
Je poursuis mes constatations au niveau de la cour intérieure située à l'arrière de l'immeuble.

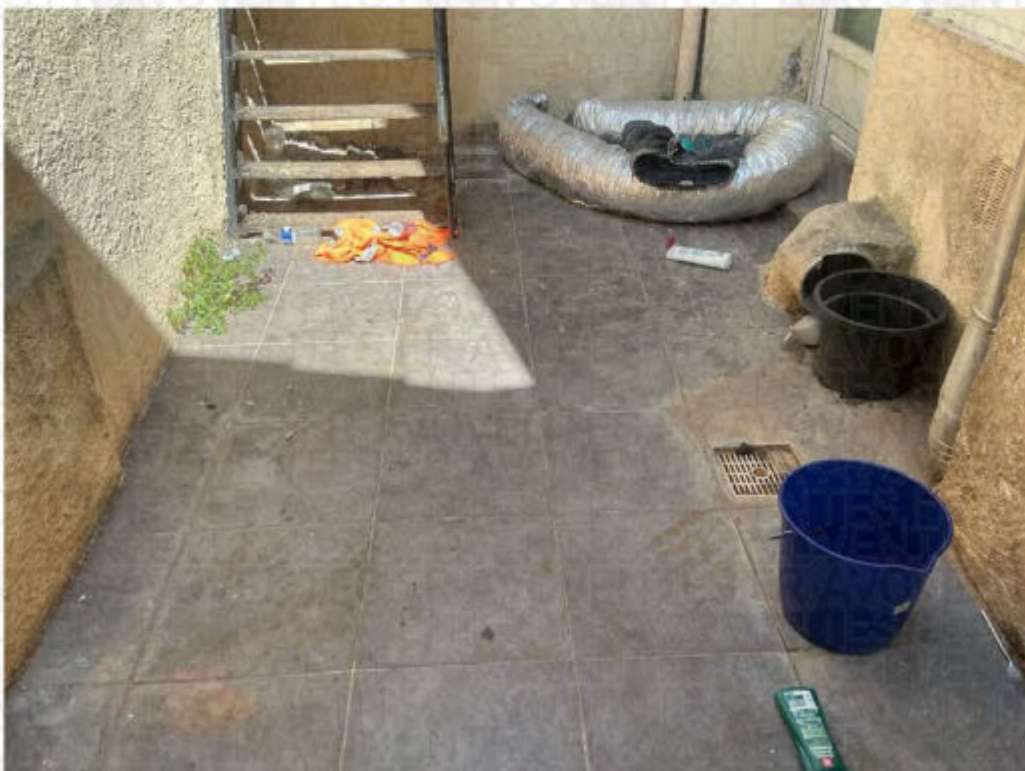
Cette cour est de dimension réduite et est enclavée entre plusieurs parois bâties. Le sol est revêtu de carreaux de teinte gris foncé. Il présente diverses salissures, traces et dépôts. Un regard et une grille d'évacuation des eaux sont aménagés dans le sol.

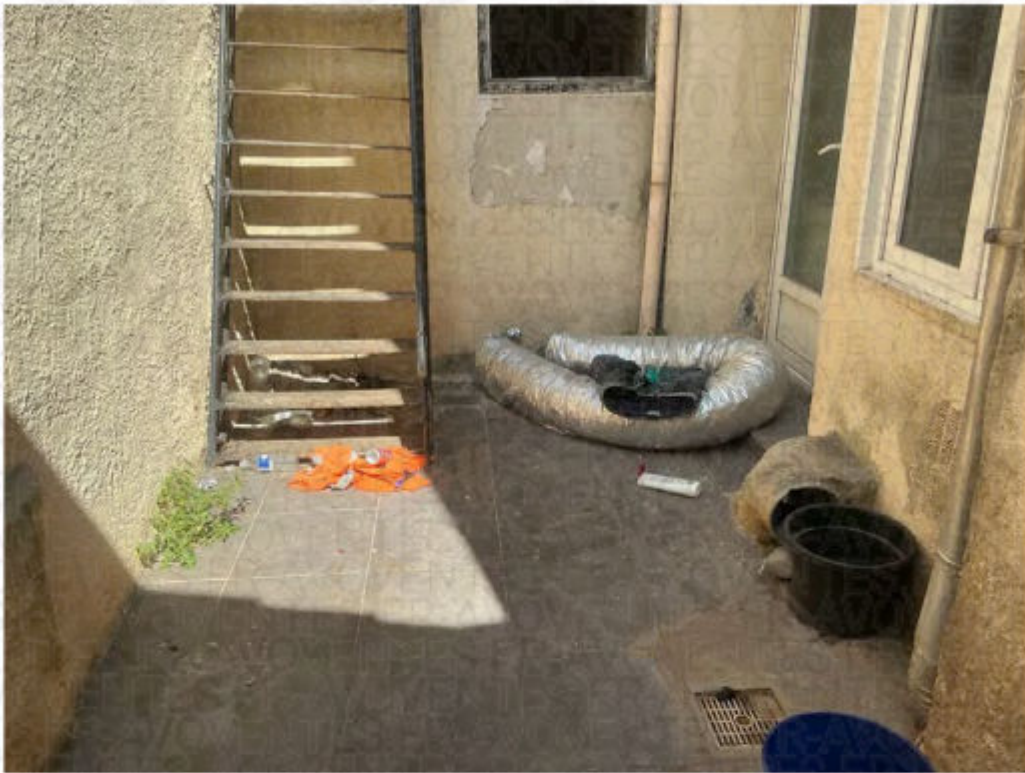
Les murs périphériques sont revêtus de teintes jaune/beige. Ils présentent diverses traces de salissures, écaillages, fissurations et pertes ponctuelles du revêtement.

Un escalier extérieur étroit est aménagé sur l'un des côtés de la cour. Il s'agit d'un escalier avec garde-corps métallique. Cet escalier dessert une ouverture située en hauteur, donnant accès à une petite pièce située en surélévation par rapport au niveau de la cour. Cette pièce présente un sol revêtu de carreaux de teintes terre cuite. Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture de couleur blanche portant plusieurs zones d'altérations, d'écaillages et de décollement.

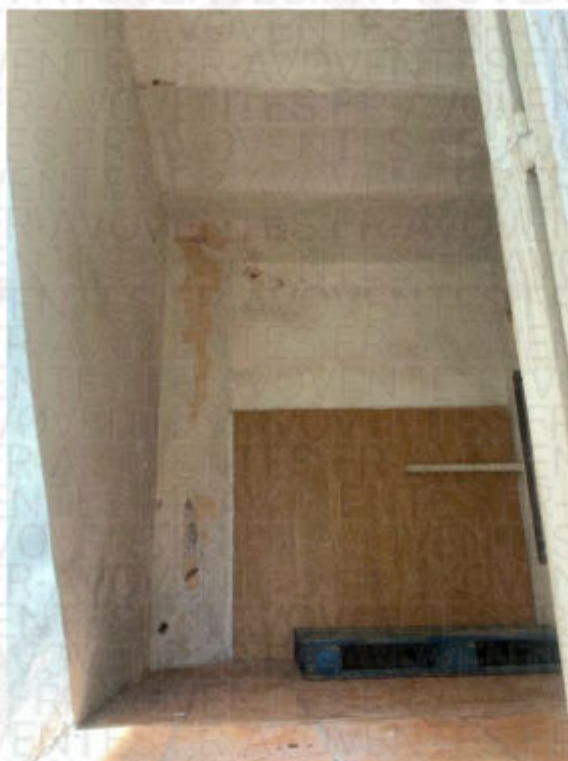
Le volume desservi par cet escalier est couvert par une toiture terrasse. Celle-ci est bordée par un garde-corps métallique.









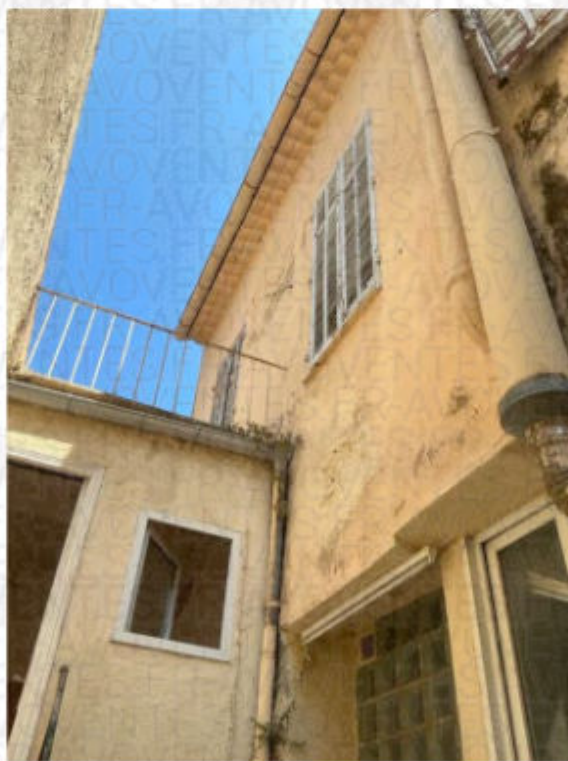


La façade arrière visible depuis la cour est revêtue d'un enduit de teinte jaune-beige. Elle est composée de plusieurs ouvertures de dimensions et de formes différentes, équipées selon les zones de menuiserie récentes, et de menuiseries anciennes accompagnées de persiennes en bois.

Je relève sur cette façade plusieurs zones importantes d'altération du revêtement, avec des traces de fissuration. Certaines de ces dégradations sont particulièrement visibles en partie haute de la façade, ainsi qu'au droit et sous certaines ouvertures.

Je relève également, au droit d'une descente verticale située à gauche de l'accès à l'ouverture, la présence d'une zone étendue, avec des traces noirâtres, se développant le long de la canalisation.





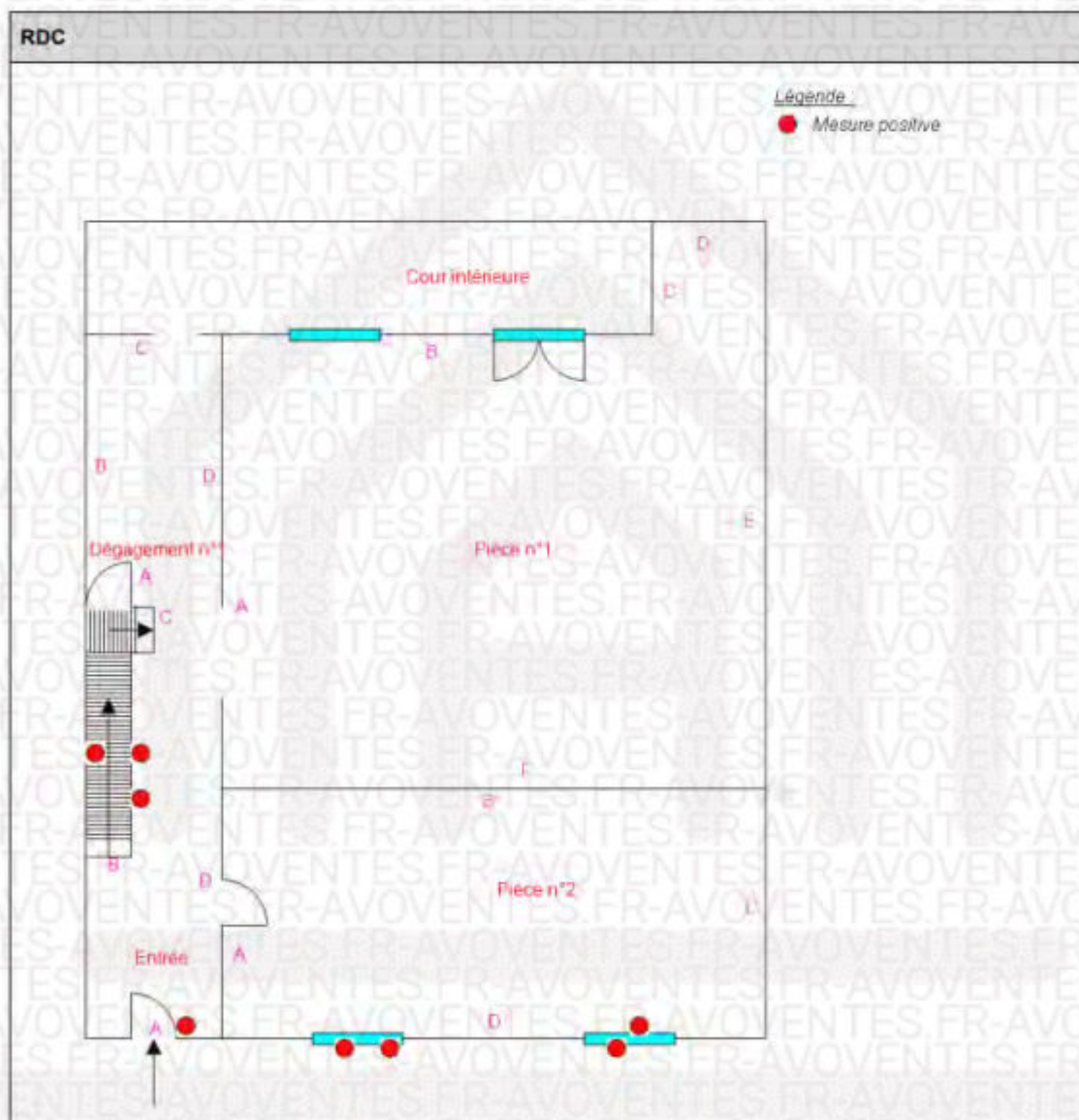




B. INTERIEUR

Il est précisé de manière générale que l'immeuble fait actuellement l'objet d'un arrêté de péril imminent délivré par la Mairie de CANNES en date du 30/05/2014. Les lieux sont dépourvus d'électricité et ne comporte aucun point d'eau ni équipement sanitaire ou élément permettant l'utilisation courante de l'eau.

a) Rez-de-chaussée



Croquis Réalisé par la société STRATEGIE

Au rez-de-chaussée, je constate que les locaux se trouvent dans un état général de fort encombrement et de dégradation.

Plusieurs cloisons et éléments de seconde oeuvre ont été partiellement ou totalement déposés ou démantelés. Des ouvertures de dimensions importantes sont ainsi visibles entre les différents espaces dont les pourtours demeurent bruts et irréguliers.

Au niveau du plafond, je relève notamment une importante zone dépourvue de revêtements, formant une ouverture irrégulière et laissant directement apparent les éléments constitutifs du plancher supérieur, notamment des éléments en bois et un lattis. D'autres parties des plafonds présentent des décollements, écaillages et altérations du revêtement.

Les murs présentent également de nombreuses zones dépourvues de leurs revêtements, ainsi que de diverses traces de dégradation et reprises apparentes.

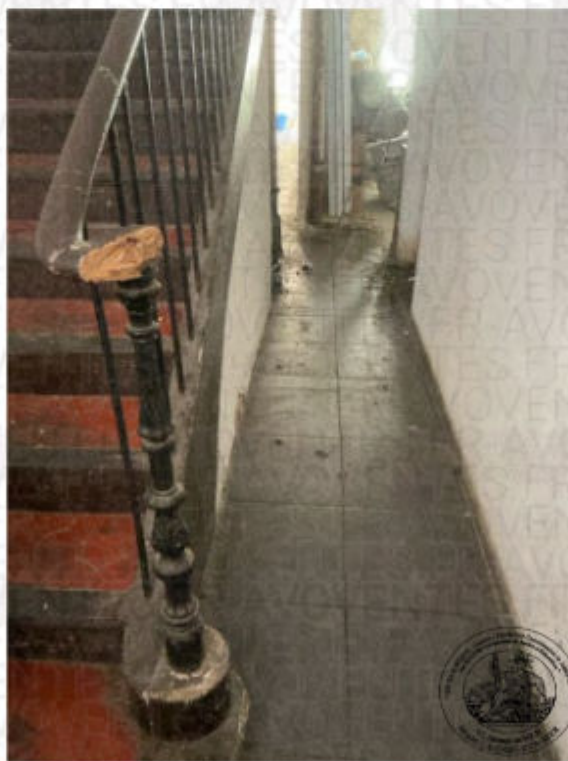
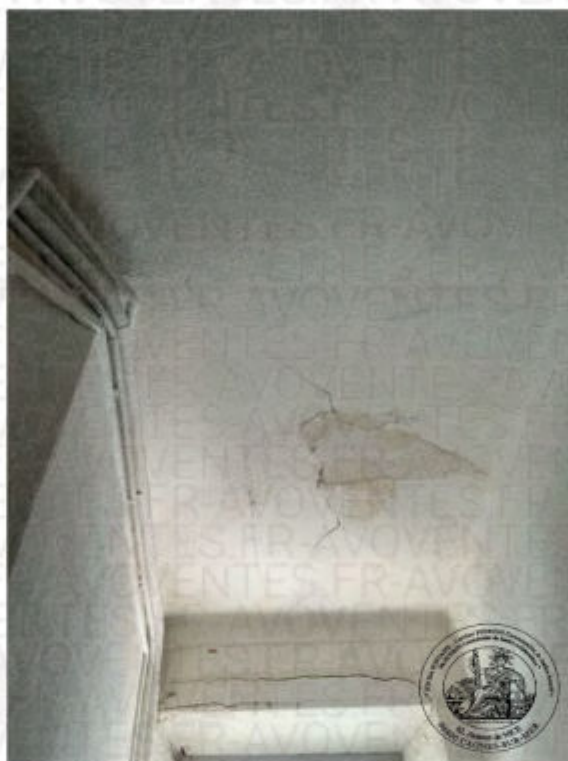
Les locaux sont très fortement encombrés par l'entreposage d'un important volume de mobilier, matériel, équipement, panneaux, profilés, matériaux, cartons divers, disposés sans organisation apparente et occupant une part importante de la surface.

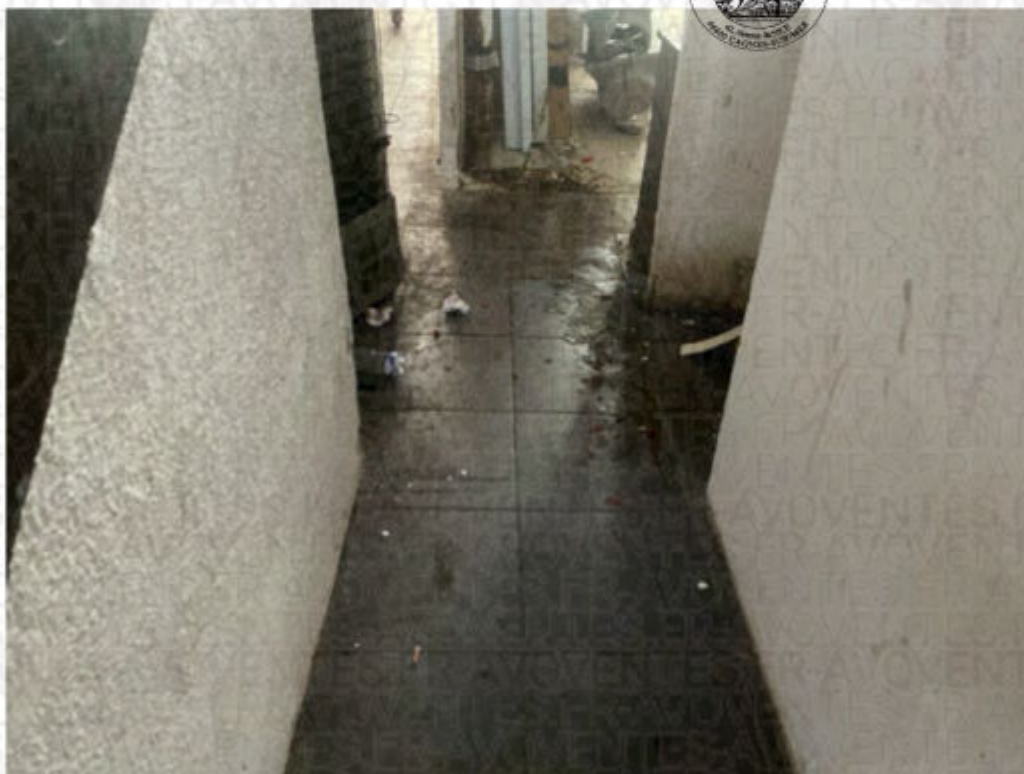
Les sols sont sales, empoussiérés et présentent de nombreux débris, gravats et résidus divers. Des réseaux de canalisation et câblage demeurent par ailleurs apparents par endroits.

D'une manière générale, les locaux présentent un aspect fortement dégradé et encombré, avec de nombreux éléments déposés et démantelés, et des finitions largement absentes ou détériorées.







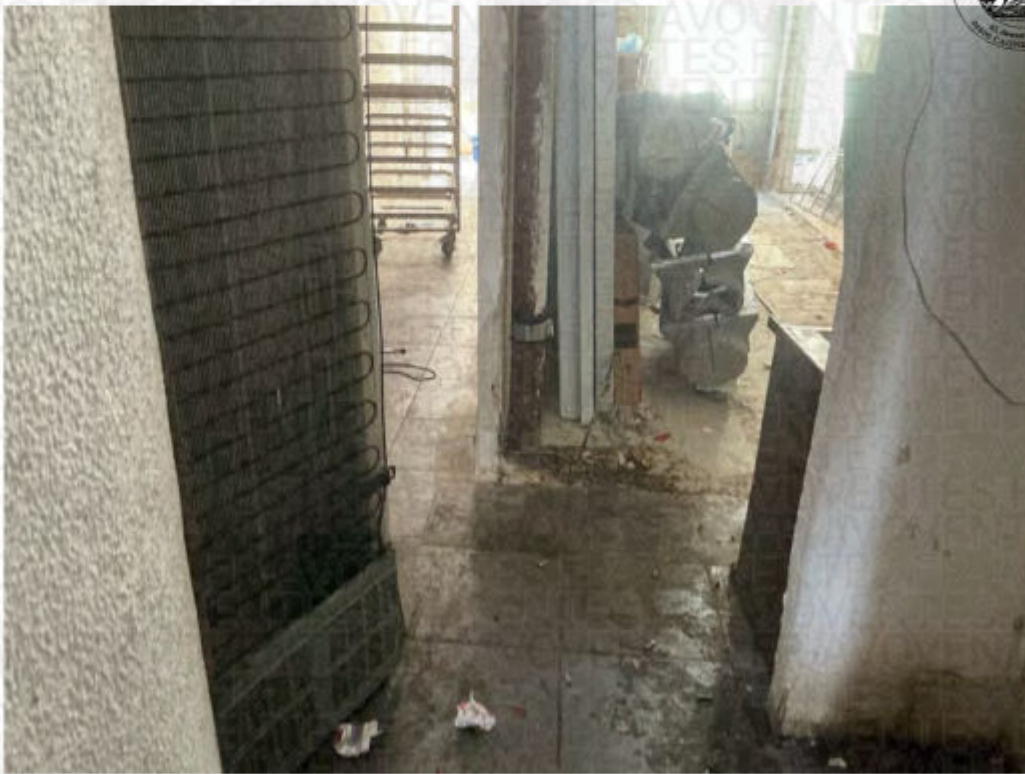
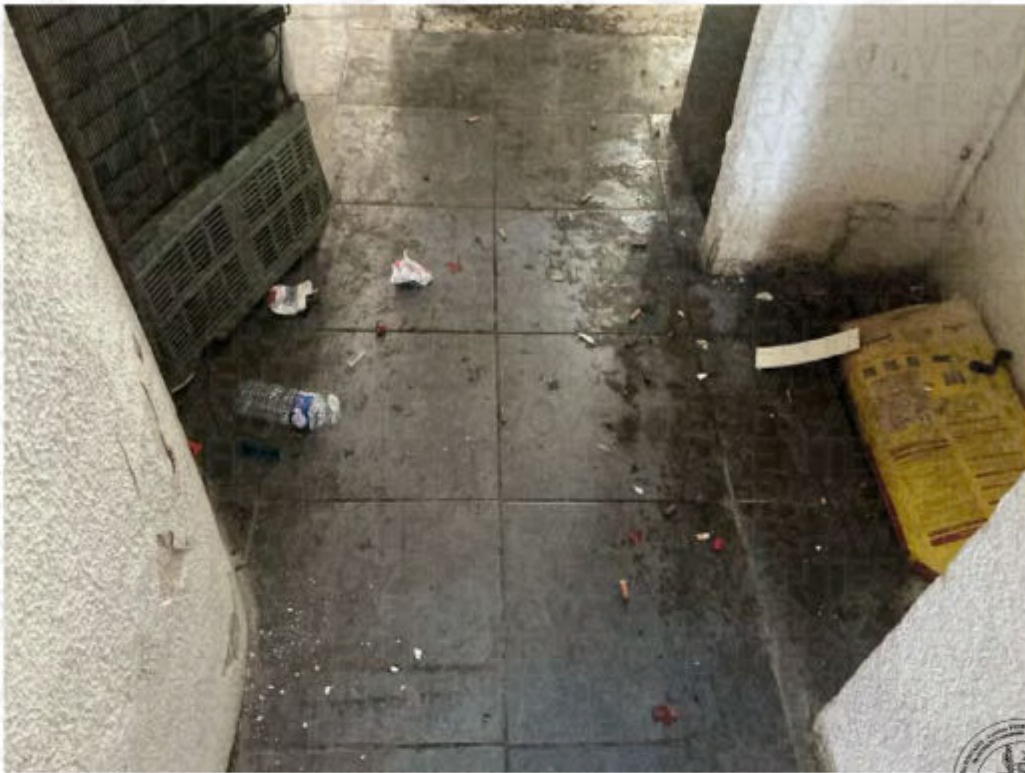


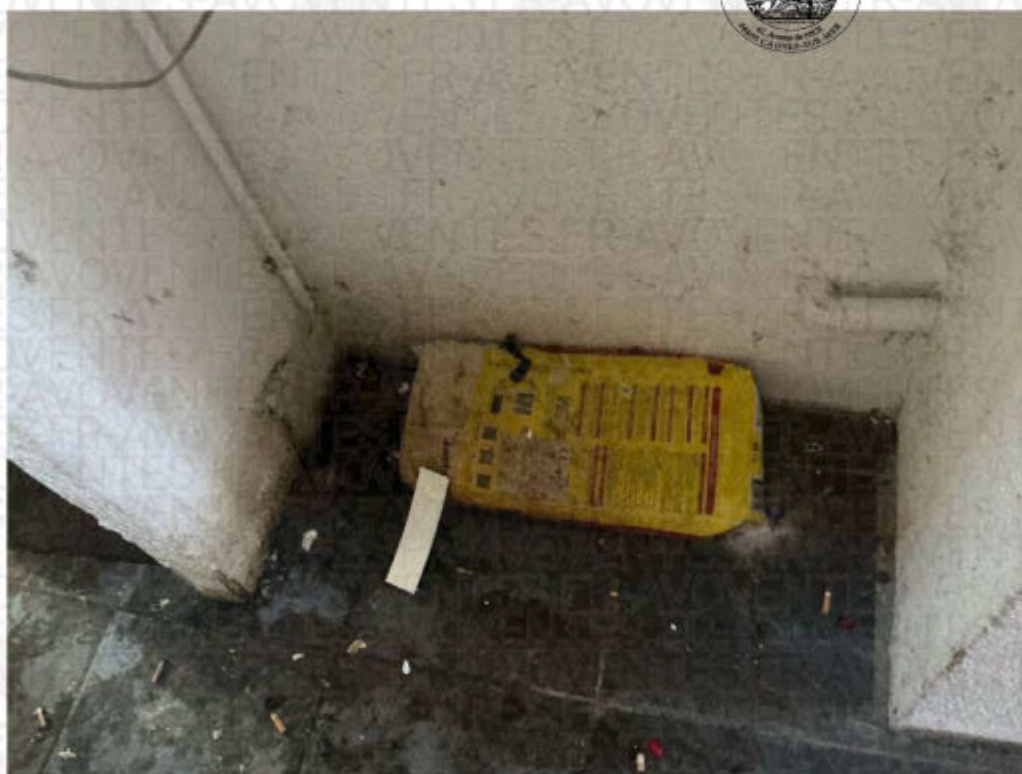


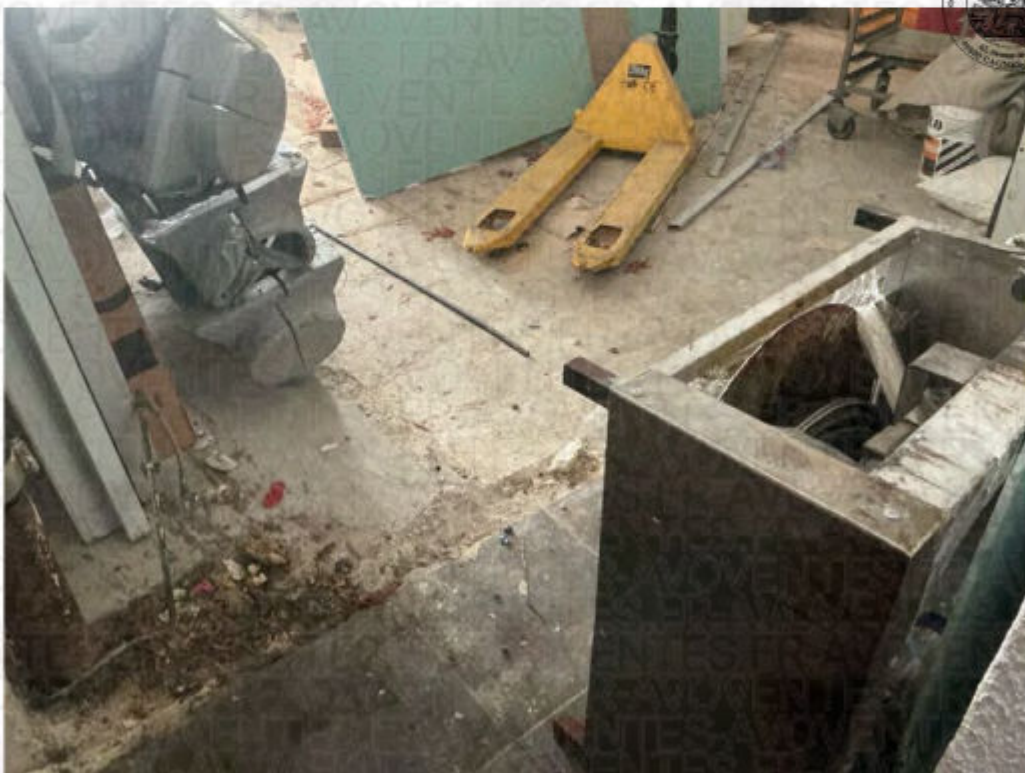










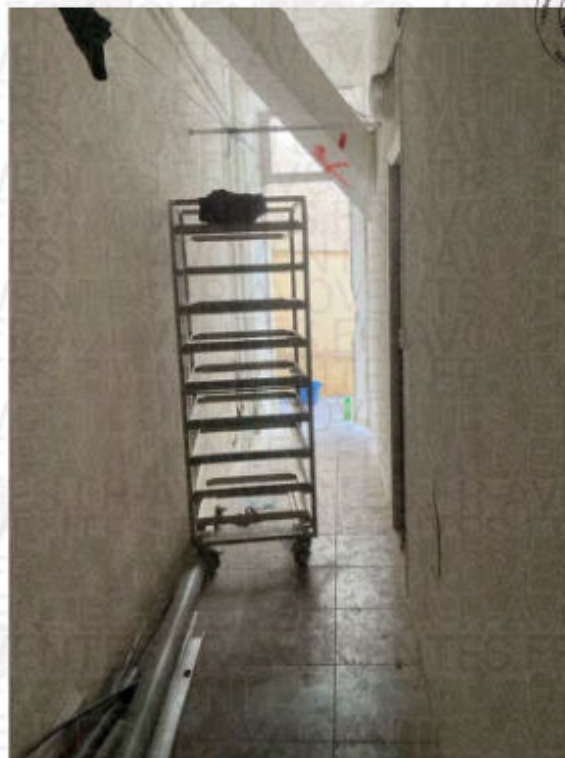


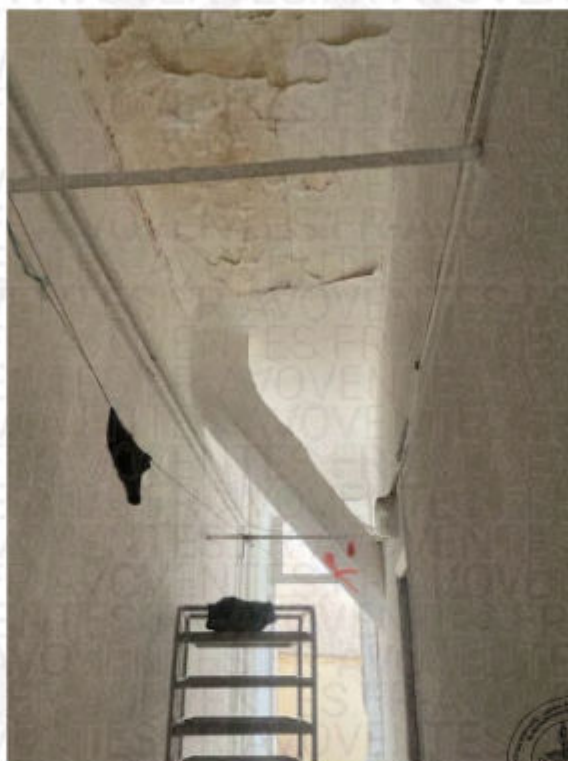








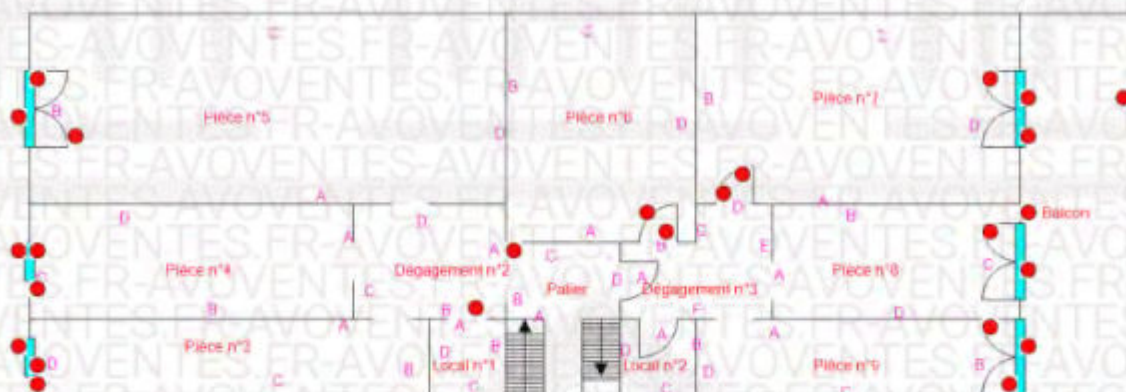








b) Premier étage



Croquis réalisés par la société STRATEGE

Au niveau du premier étage, j'accède à un palier desservant un espace correspondant selon l'indication qui m'a été donnée à deux anciens appartements. Je constate que les portes d'entrée permettant initialement d'individualiser ces deux logements sont absentes.

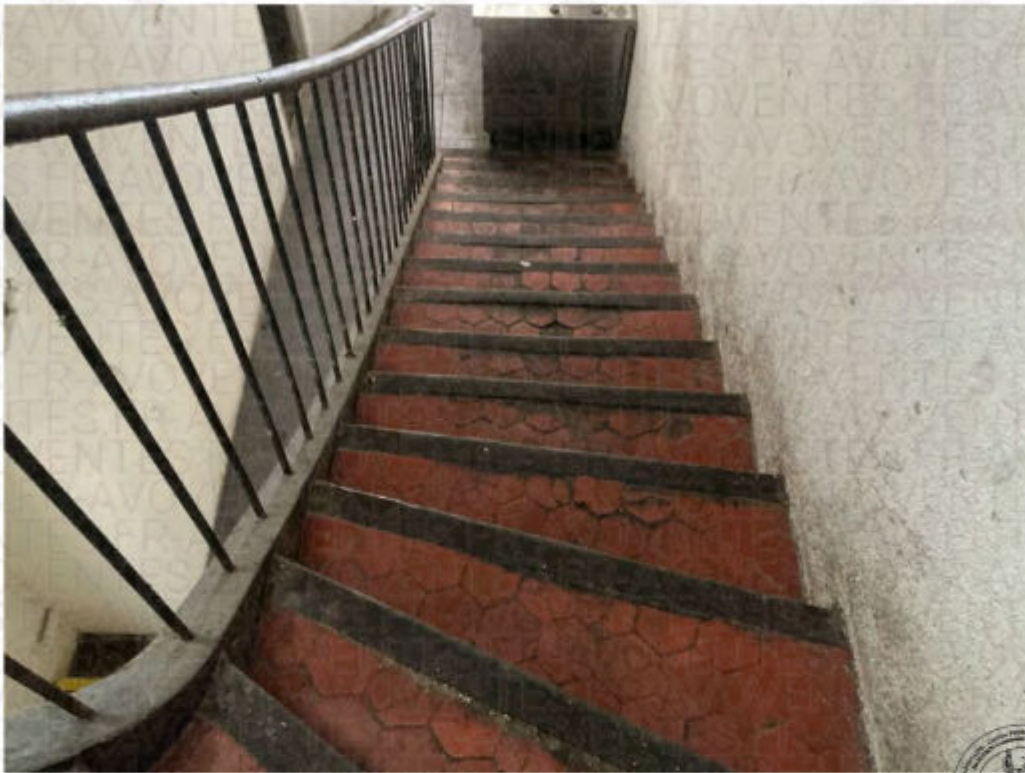
Les ouvertures sont laissées libres et permettent d'accéder directement depuis le palier aux différents espaces composant l'étage. L'ensemble présente un état général de dégradation et d'encombrement particulièrement important.

Les différentes pièces sont encombrées de mobiliers, literies, objets divers, déchets, gravats et matériaux. Certaines pièces sont partiellement obstruées par des éléments entreposés. Les sols présentent des revêtements hétérogènes, notamment carrelés ou d'aspect bois selon les pièces. Ils sont fortement encrassés et souillés avec présence de poussière, traces, dépôts et débris divers. Plusieurs zones présentent également des éléments de revêtements dégradés ou manquants.

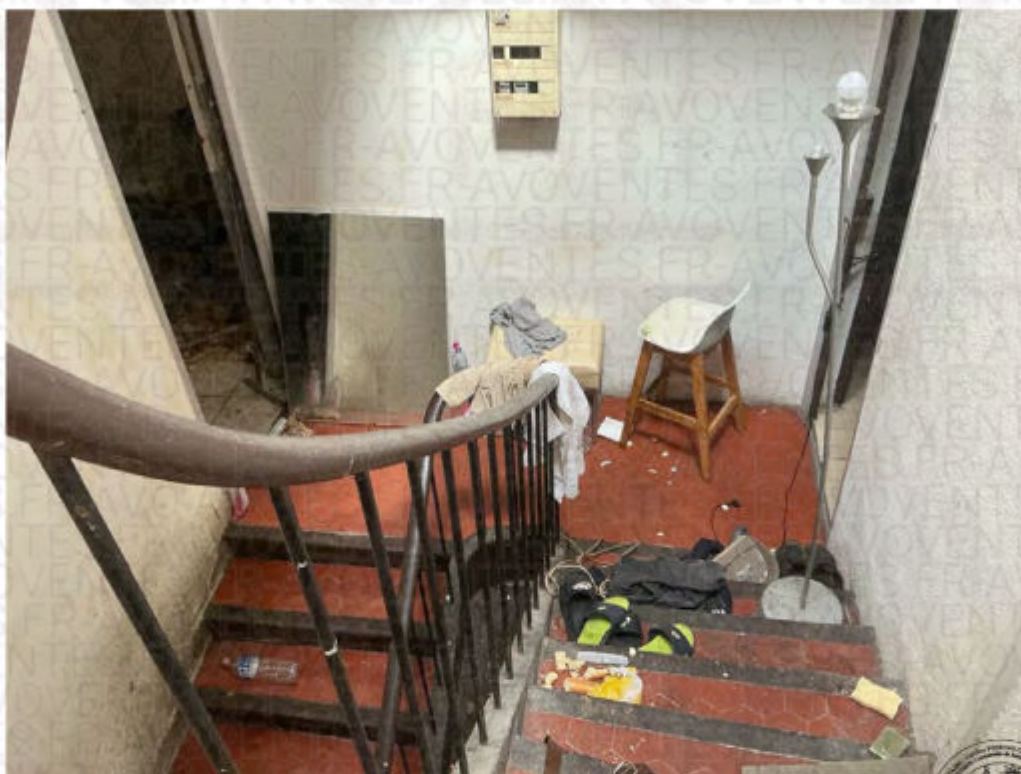
Les murs sont pour partie recouverts d'un enduit peint de couleur claire. Leur état est très irrégulier. Je relève que de nombreuses zones d'enduit ou de peinture décollée et caillé sont manquantes, ainsi que des parties laissées à nu. Plusieurs murs portent les traces de la dépose d'anciens équipements et installations. Des canalisations et raccords et éléments de réseau demeurent apparents en différents endroits.

Les plafonds présentent également d'importantes dégradations avec, dans certaines pièces, des portions entières de revêtements absentes laissant apparaître la constitution du plafond, notamment les éléments en bois et le lattis sous-jacent. Les parties subsistantes présentent localement des fissurations, cloquages, décolllements et écaillages. Je relève en outre, dans l'une des zones de l'étage, la présence de plusieurs étais métalliques disposés verticalement sous le plafond associé à des pièces de bois horizontale.

De manière générale, je constate que l'ensemble du premier étage se trouve en état de dégradation avancée avec dépose partielle des équipements et des revêtements, réseau apparent, présence importante de gravats, déchets et objets divers ainsi que de plusieurs zones de plafonds ouvertes ou fortement altérées.

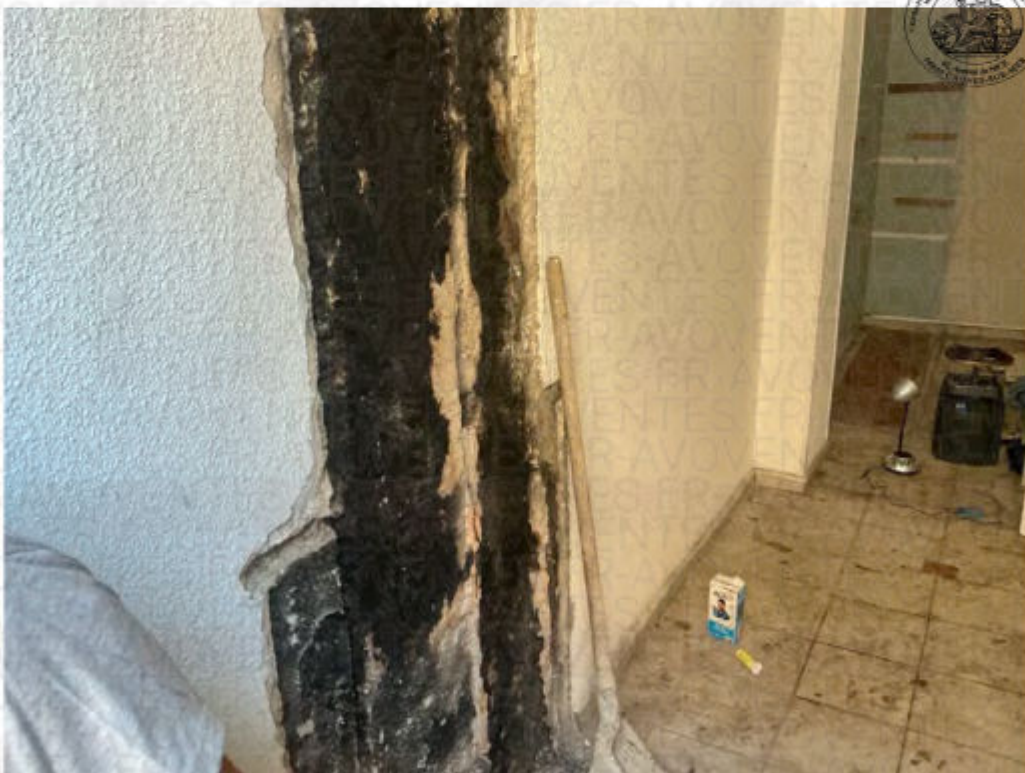




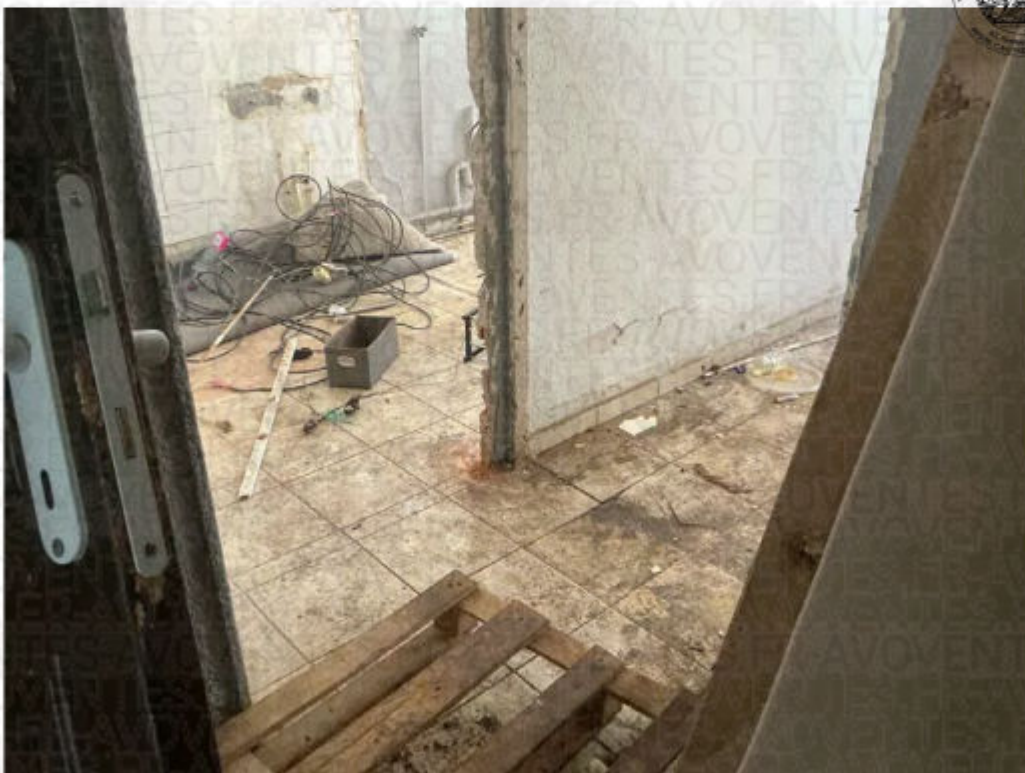


Présence d'un balcon au premier étage, zone à gauche du palier.



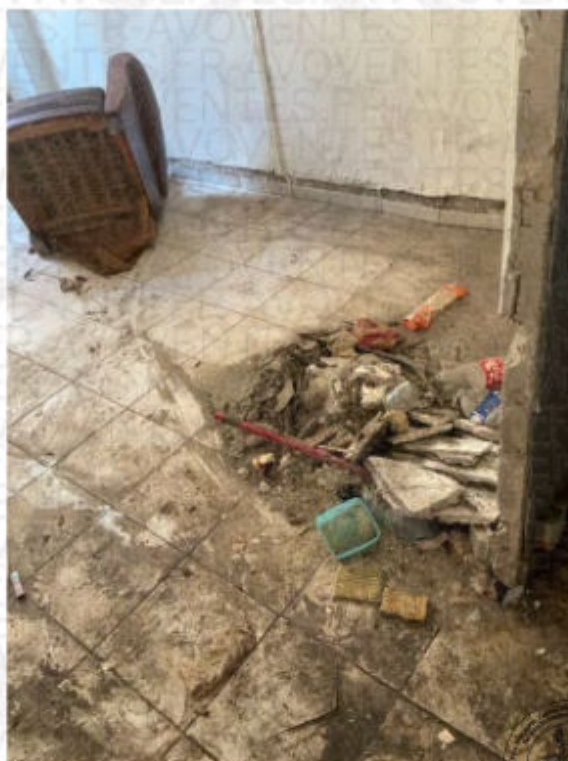




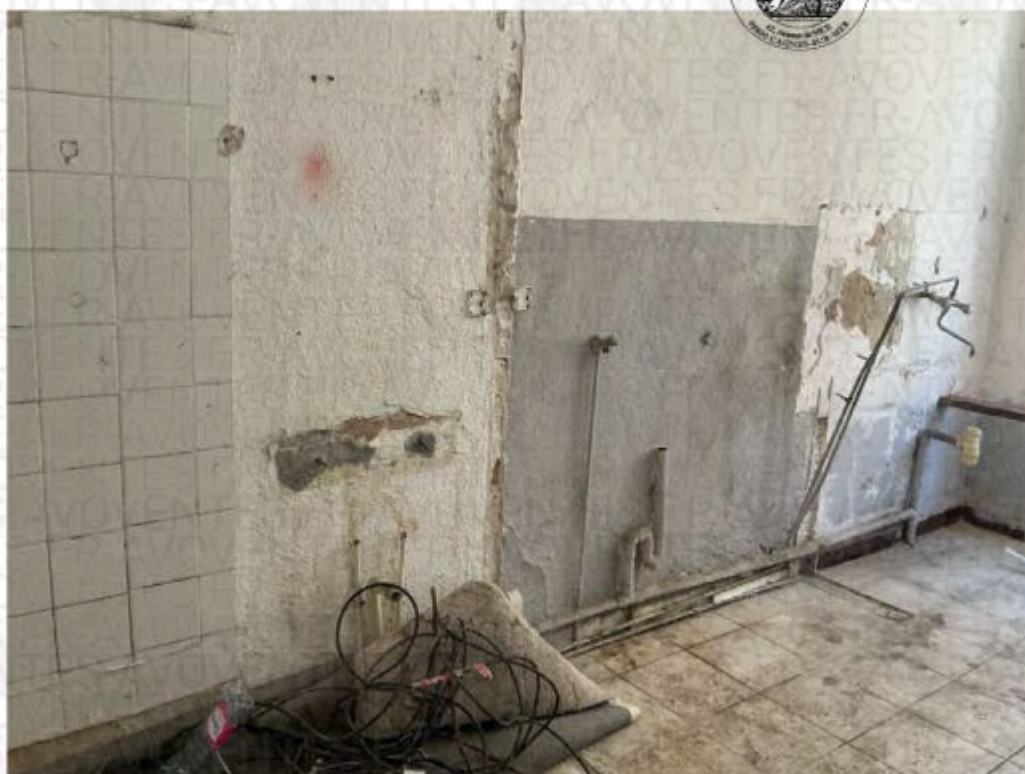
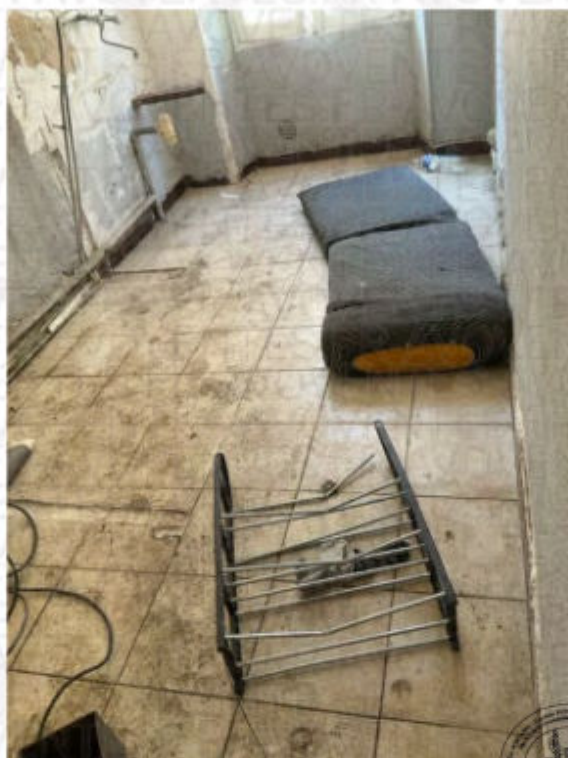












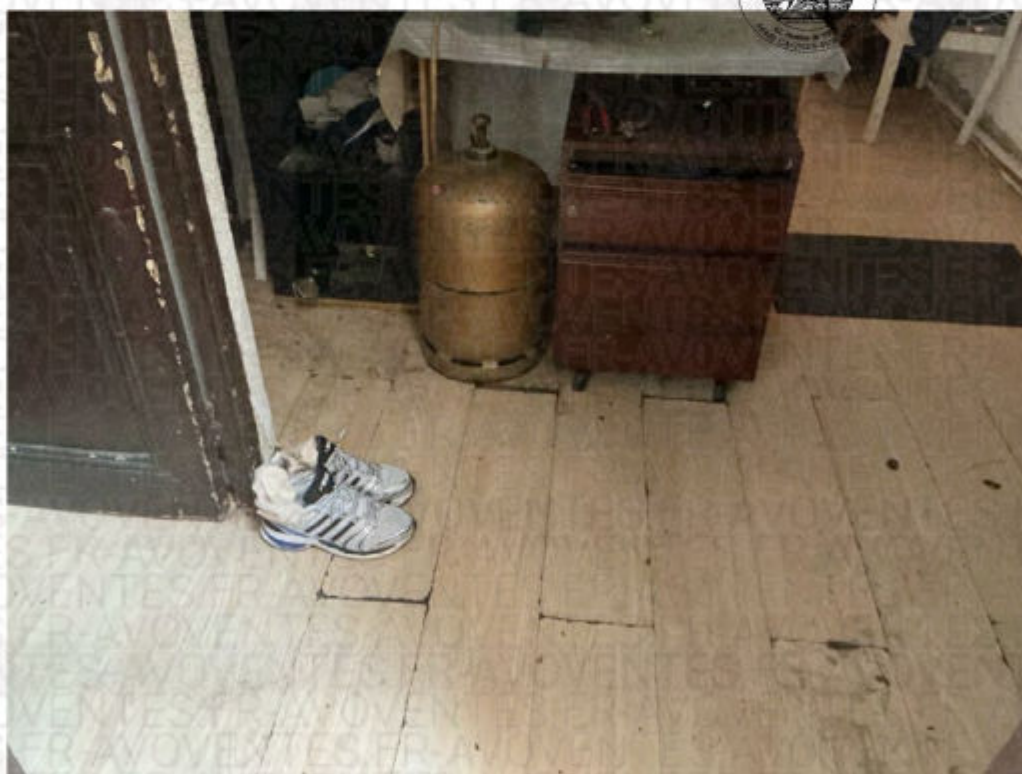










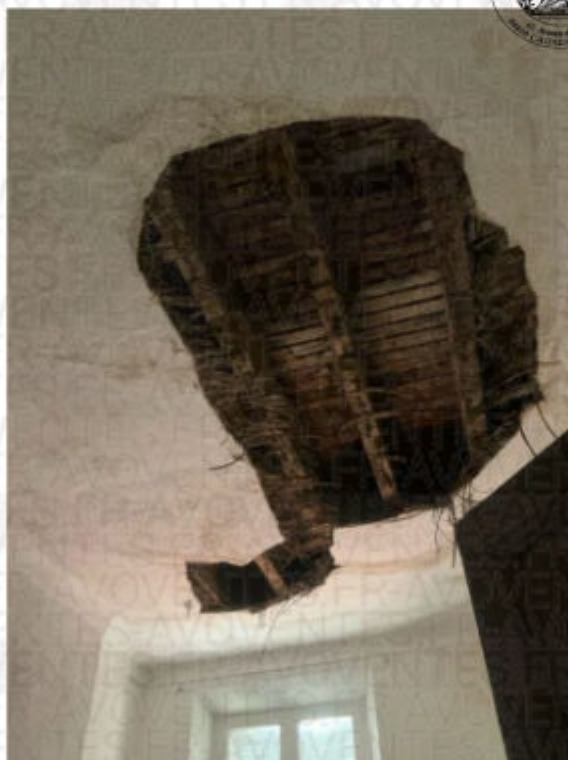


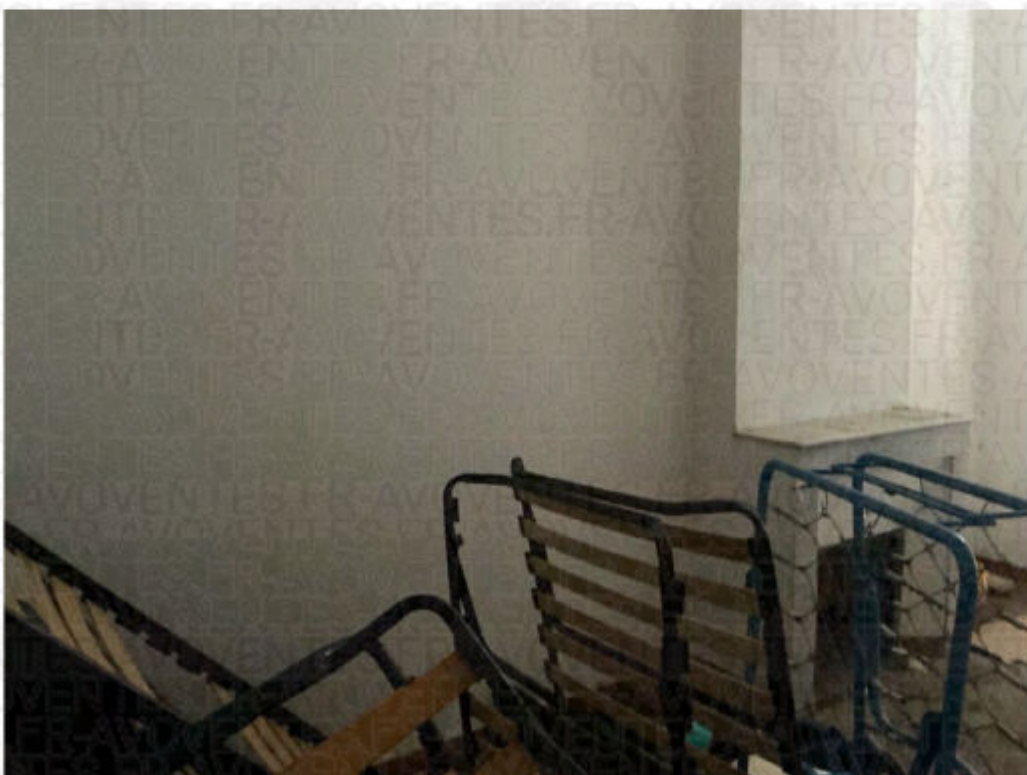


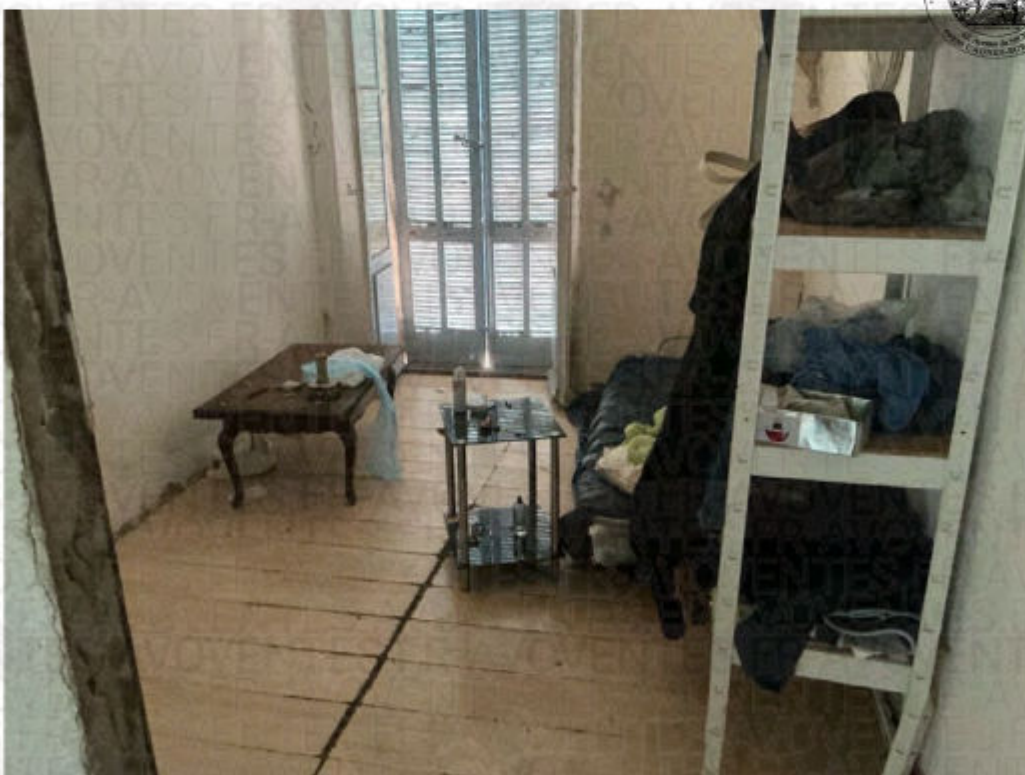








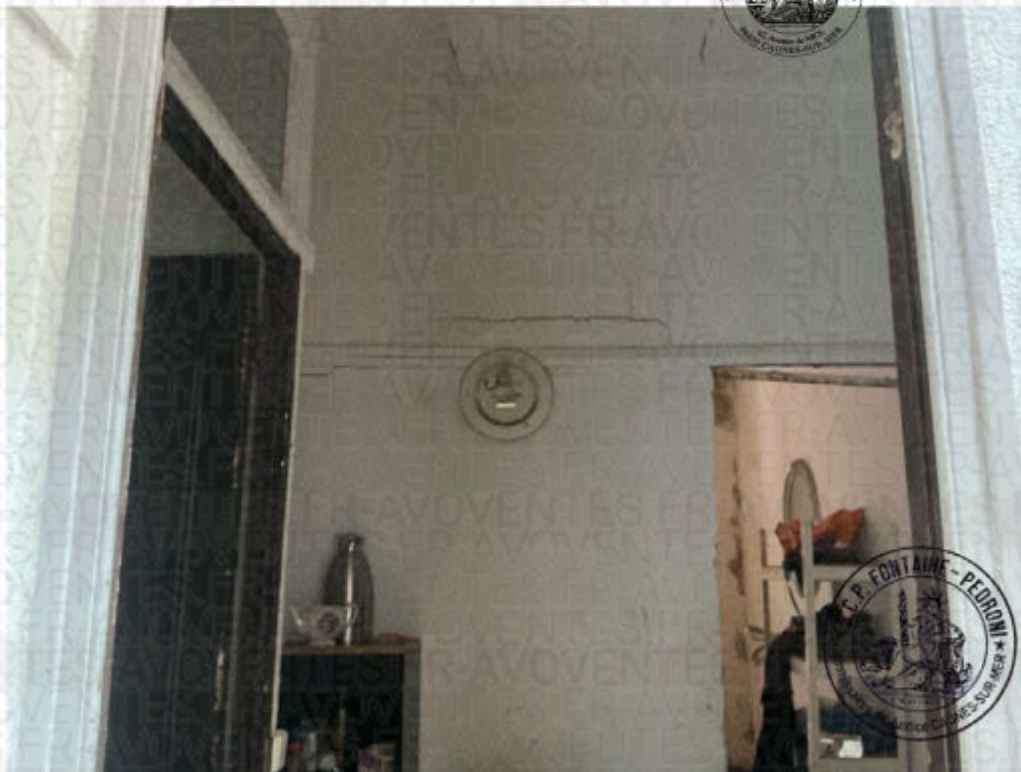




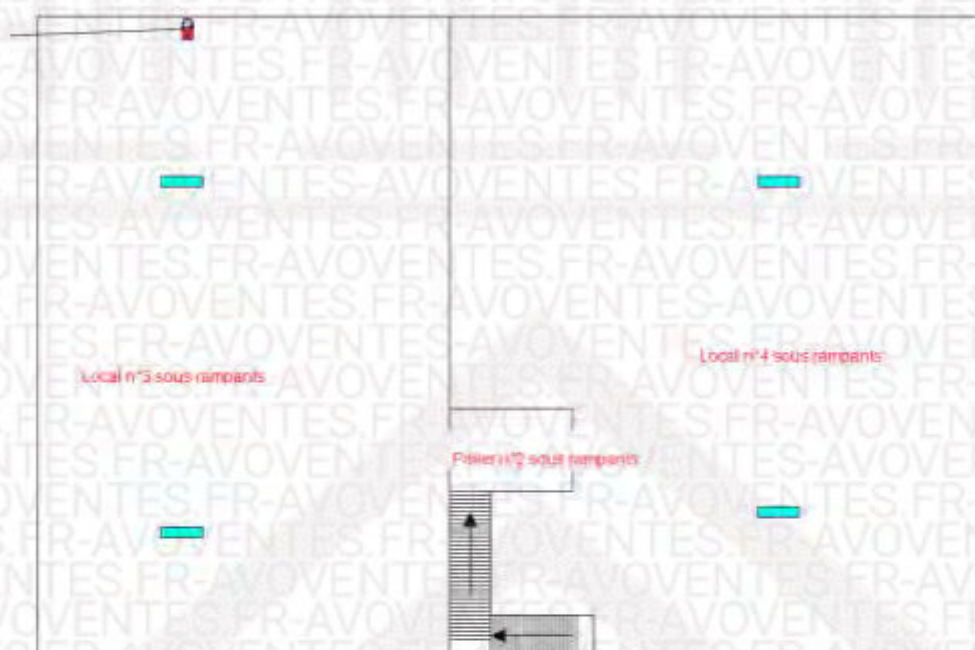








c) Deuxième étage



Croquis réalisé par la Société STRATEGIE

Je poursuis mes constatations au dernier étage de l'immeuble, situé sous la toiture, depuis la cage d'escalier. J'accède à ce niveau par un large palier, faisant face aux deux pièces du dernier étage. Ces ouvertures sont dépourvues de portes et d' huisseries et présentent des contours irréguliers, laissés à l'état brut.

Le sol du palier et des espaces communs sont principalement revêtus de carreaux de terre cuite, de forme hexagonale. Le sol est de manière générale fortement encrassé et présente de nombreux résidus de matériaux gravats et déchets divers.

Au-delà du palier, je constate la présence de deux vastes volumes sous toiture, dont l'aménagement intérieur a été largement déposé. Plusieurs cloisons ont disparu ou ont été ouvertes, laissant apparent des pans de murs.

Le sol est encombré de divers déchets et matériaux provenant notamment des déposes réalisées. Il est possible de constater la présence d'isolants, de baguettes, de bois, de gravats, de bouteilles et déchets éparses.

Les murs présentent des états de finition différents. Certains demeurent couverts d'enduit et sont peints, tandis que d'autres présentent des surfaces brutes, encrassées et partiellement démolis. Il est possible de constater la présence de câbles électriques, laissés apparents et pendants.

Les plafonds et habillages ont été déposés sur une partie importante de ce niveau, laissant directement la structure en bois apparente de la toiture.

Je distingue également les éléments de charpente en bois, les linteaux, ainsi que ponctuellement la sous-face des tuiles de couverture. Entre les éléments de charpente subsistent des matériaux de type isolant maintenus sous une membrane de couleur sombre. Les matériaux sont localement déchirés, décrochés, affaissés ou totalement absents. La structure comporte plusieurs fenêtres de toit, dont certaines sont directement intégrées dans les parties désormais dépourvues d'habillage

De manière générale, ce dernier niveau présente un état de dépose et de démolition très avancé, avec suppression d'une partie importante du second œuvre, une mise à nu généralisée de la charpente, et la présence de nombreux matériaux, gravats et déchets en tous genres.







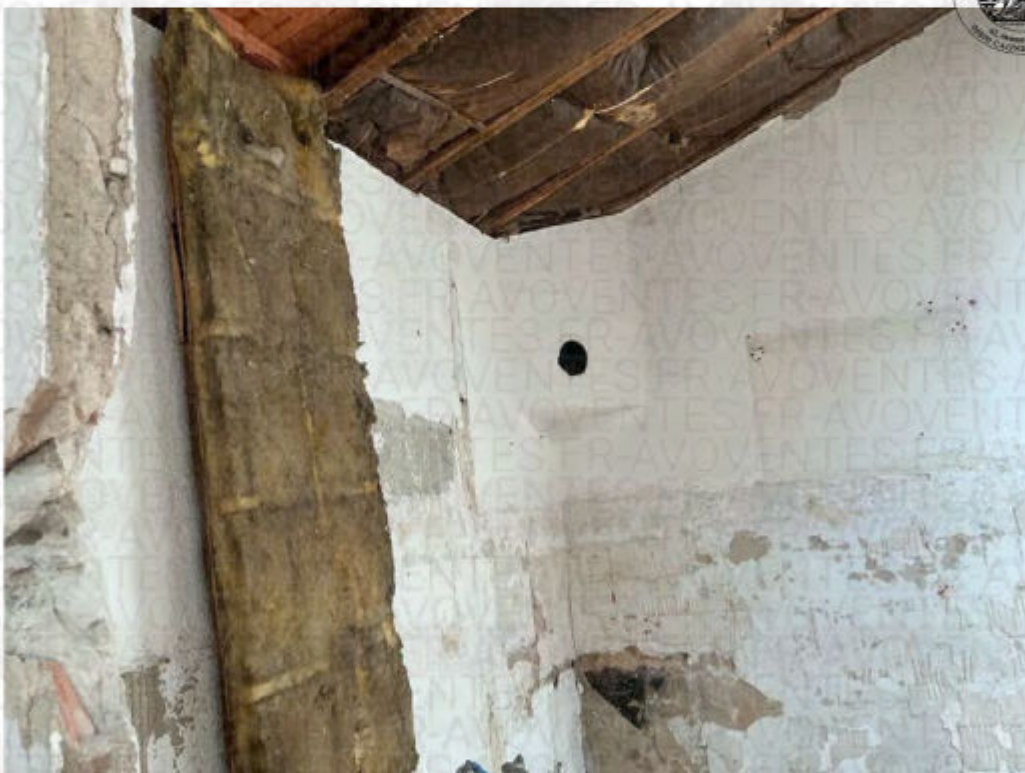




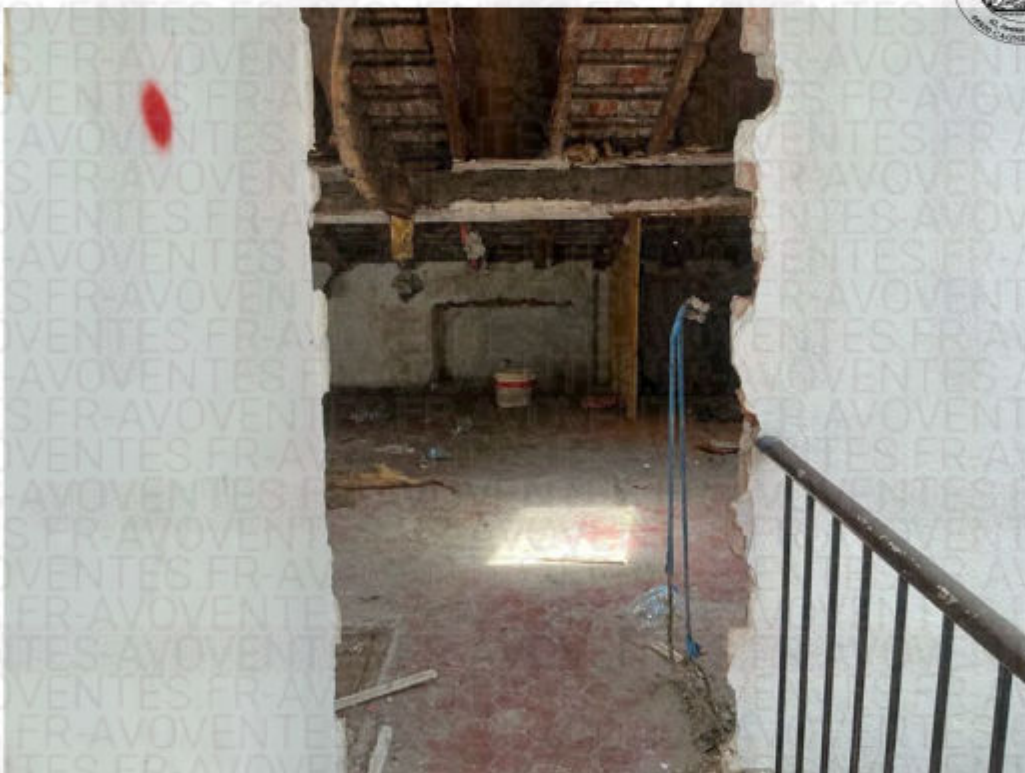


















d) Sous-sol

Je termine mes constatations au niveau du sous-sol.

L'accès au sous-sol s'effectue depuis le rez-de-chaussée, par une porte située sous l'emprise de l'escalier desservant les niveaux supérieurs. Lors de mes constatations, la porte se trouve dissimulée derrière un réfrigérateur, lequel est déplacé afin de me permettre l'accès .

Au-delà de cette porte, je constate la présence d'un escalier étroit descendant vers le sous-sol. Celui-ci est constitué de marches maçonnées, à l'état brut et fortement empoussiérées. Les parois latérales sont également laissées à l'état brut et présentent un aspect dégradé, avec des enduits anciens, irréguliers et localement désagrégés. Une canalisation chemine le long de l'une des parois. Des câbles sont également présents et pendent par endroit au-dessus de l'escalier.

Le sous-sol est dépourvu d'éclairage naturel et d'éclairage électrique en fonctionnement. Mes constatations sont relayées au moyen d'un éclairage d'appoint. A l'arrivée de l'escalier, je découvre plusieurs espaces communiquant entre eux, par des passages dépourvus pour certains de portes. L'ensemble est laissé dans un état brut et vétuste.

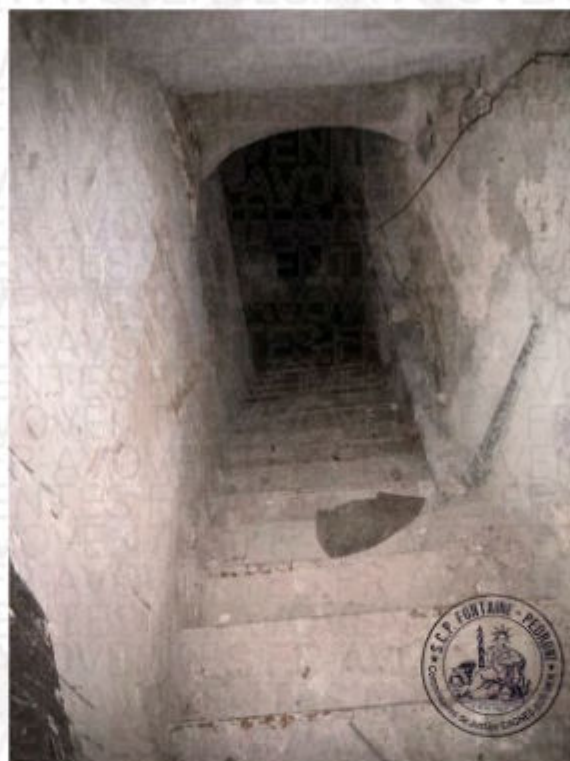
Le sol est constitué d'une surface brute de type ciment ou béton, tachée et jonchée ponctuellement de gravats et débris divers. Les murs, constitués de maçonneries anciennes et partiellement enduites, présentent un état général dégradé. Les revêtements sont irréguliers ou totalement absents par endroits. Je relève de nombreuses zones de discoloration, salissures, traces sombres et auréoles. Certaines parties de maçonneries demeurent directement apparentes.

En partie supérieure, je constate la présence d'une structure composée de profilés et poutrelles métalliques, entre lesquels prennent place les éléments constituant le plafond du sous-sol. Plusieurs éléments métalliques verticaux sont également implantés dans les différents espaces, certains présentant une importante oxydation.

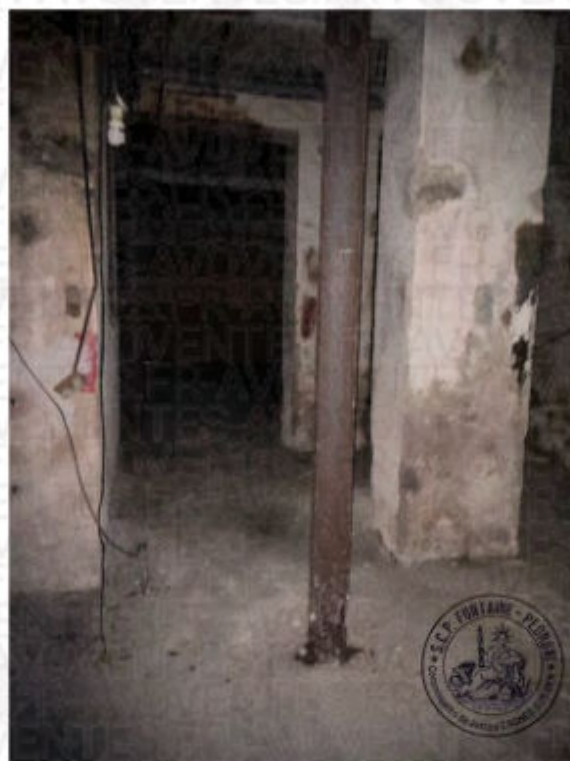
Des canalisations cheminent horizontalement sous plafond ainsi que le long des murs. L'installation électrique visible est particulièrement sommaire.

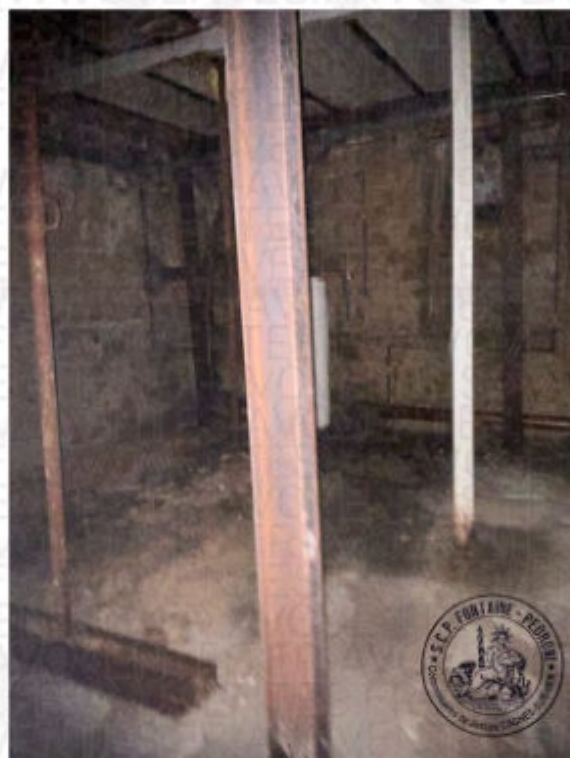
Plusieurs câbles circulent librement ou pendent du plafond ou des parois. Je relève notamment la présence de conducteurs et de boîtiers laissés apparents ainsi que d'ampoules suspendues à son câble, sans qu'aucun éclairage ne soit en fonctionnement lors de mes opérations.

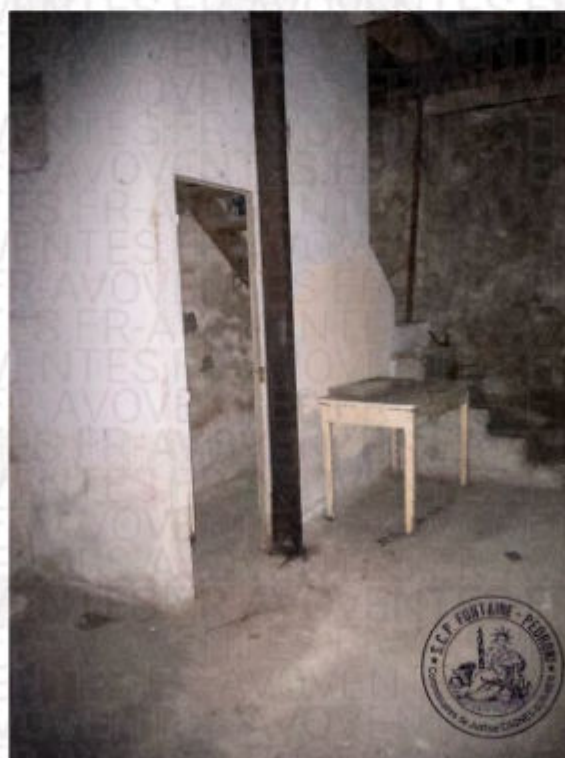
De manière générale, l'ensemble du sous-sol présente un état de vétusté et de dégradation prononcé, caractérisé par l'absence de finition, la dégradation généralisée des enduits, la présence de gravats, de débris, de traces et auréoles ainsi que par le caractère apparent et disparate de canalisations, câbles et éléments métalliques.





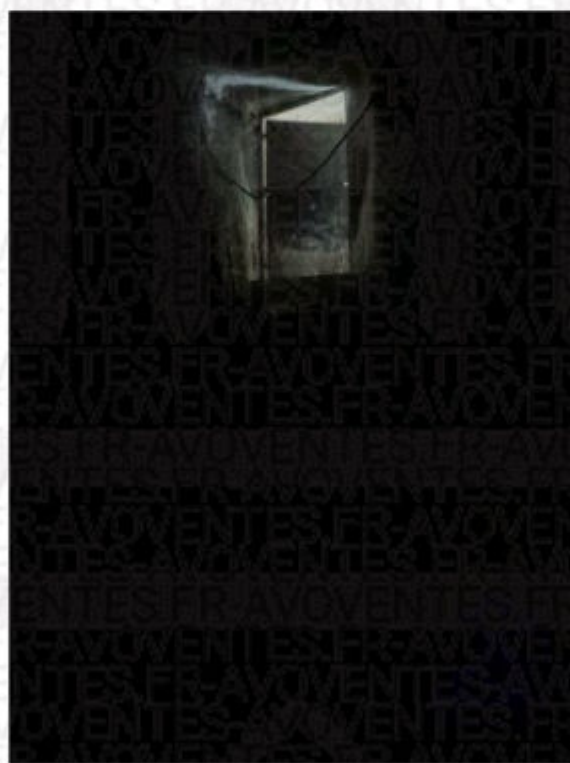






Escalier menant à un espace non identifié. Cet espace n'a pu être visualisé, l'accès à cette zone étant incertaine.





III. ANNEXES

- Ordonnance statuant sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 23/06/2026
- Signification de l'ordonnance par acte de la SELARL ANNE POLVERELLI en date du 30/06/2026
- Arrêté de péril délivré par la Mairie de Cannes en date du 30/05/2014
- Diagnostics immobiliers réalisés par AVOVENTES (Société STRATEGIE) le 22/07/2026

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES NECESSAIRES A MON ACCES AU BIEN

AVOVENTES

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description de constat sur 97 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice