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 LUNDI VINGT JUILLET
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 30
ET LE VINGT DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT SIX
A 13H00

A LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, Mandataire Judiciaire, demeurant 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant ès qualité de Liquidateur Judiciaire de

AGISSANT EN VERTU :

- D'une ordonnance statuant sur une requête tendant à fixer les modalités de réalisation de l'actif immobilier rendue par Monsieur le Juge commissaire près le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 02 Juin 2026 et d'une ordonnance en rectification d'erreur matérielle rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 16 Juin 2026. Ladite décision ordonnant la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE des biens et droits immobiliers ci-après désignés, à savoir :
-

Sur le territoire de la commune de Cannes (Alpes Maritimes) 06400, 7 avenue Bellevue,

une propriété dénommée « *Villa Casalta* », dépendant du lotissement dénommé « *Domaine du Super Cannes* », et comprenant :

-une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-jardin de deux niveaux, composée de :

-au rez-de-jardin : palier, salle à manger, salon, dégagement, salle d'eau/wc, chambre, cuisine équipée, cellier, cave à vin ;

-au premier niveau : hall, dégagement conduisant au garage, dégagements, buanderie, dressing, trois salles de bains/wc, trois chambres ;

-au second niveau (dans la tour) : un studio avec salle de bains ;

-un grenier ;

-un abri voiture ;

-un appartement indépendant (l'annexe) ;

-une piscine et local piscine.

et terrain attenant en nature de jardin complanté notamment d'oliviers, pins, eucalyptus, sections cadastrées CL n°51 et 245,

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 des ordonnances et de leur requête sont annexées au présent procès-verbal descriptif préalablement notifié par le Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE à la et également signifié par la SELARL ANNE POLVERELLI en date du 25 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, 20 Juillet 2026 à partir de 09h30 sur la commune de CANNES (06400), 7 Avenue Bellevue

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de occupant des lieux.

I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

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

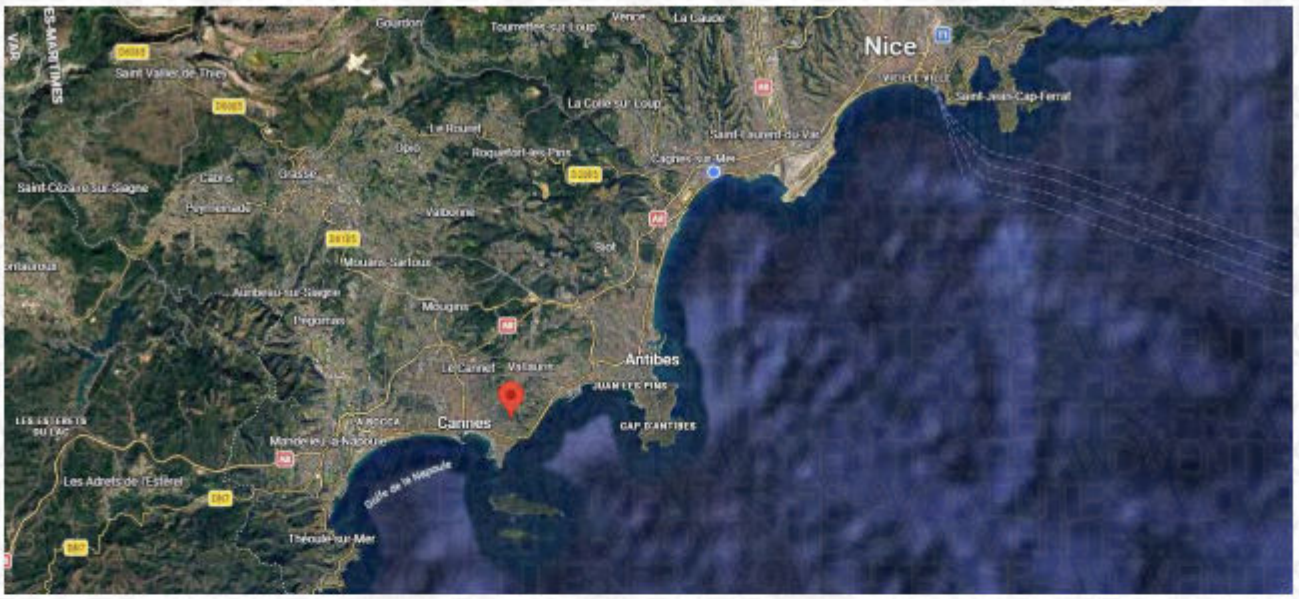
Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à CANNES (06400), 7 Avenue Bellevue, cadastrée section CL n°51 et 245.

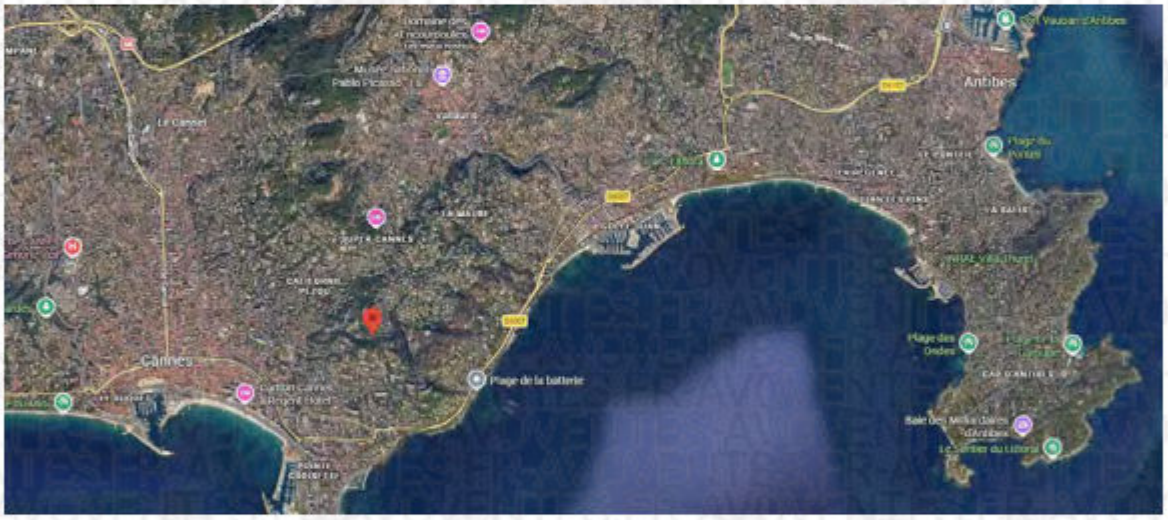
Le bien objet de la présente procédure est situé sur les hauteurs de la commune, dans un secteur résidentiel et est implanté au sein du lotissement dénommé DOMAINE DE SUPER CANNES et s'étend sur une importante emprise foncière.
L'environnement de l'avenue Bellevue est à dominante résidentielle et de faible densité. Elle se situe à proximité du Boulevard de l'Observatoire et de l'avenue de la Gare du Funiculaire.

Les commerces et services sont concentrés en contrebas dans les secteurs plus densement urbanisés de Cannes.

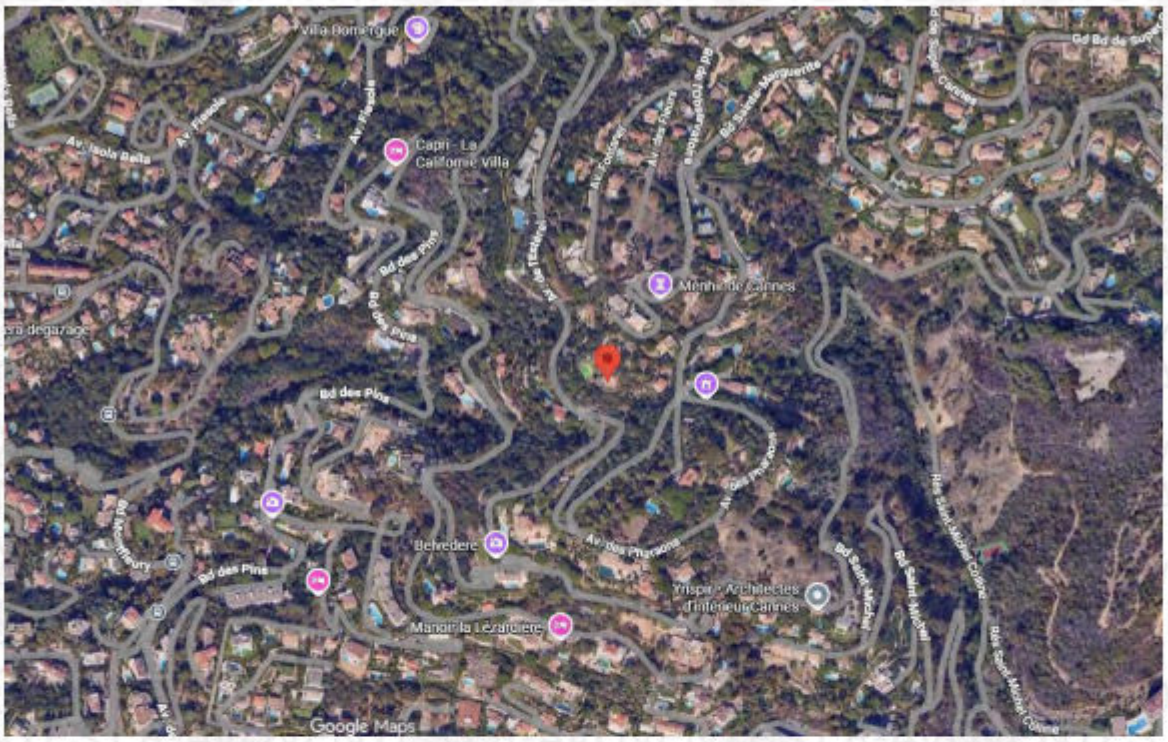
Le bien immobilier est situé à 16 minutes de l'autoroute A8, à 53 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur et à 18 minutes de la Gare SNCF de CANNES.

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


Nice
Antibes
Cannes
La Colle sur Loup
Saint Vallier de Thiey
Saint Cézaire sur Siagne
Grasse
Vallauris
Mougins
Le Cannet
Mandelieu-la-Napoule
Les Adrets de l'Estérel
Théoule-sur-Mer
Cagnes-sur-Mer
Saint-Laurent-du-Var
Saint-Jean-Cap-Ferrat
JUAN-LES-PINS
CAP D'ANTIBES


Antibes
Cannes
Le Cannet
Plage de la batterie
Plage des Ondes







Le bien objet de la présente procédure fait partie dépendant du lotissement dénommé « Domaine de Super Cannes » et comprenant :

-une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-jardin de deux niveaux, composée de :

-au rez-de-jardin : palier, salle à manger, salon, dégagement, salle d'eau/wc, chambre, cuisine équipée, cellier, cave à vin ;

-au premier niveau : hall, dégagement conduisant au garage, dégagements, buanderie, dressing, trois salles de bains/wc, trois chambres ;

-au second niveau (dans la tour) : un studio avec salle de bains ;

-un grenier ;

-un abri voiture ;

-un appartement indépendant (l'annexe) ;

-une piscine et local piscine,

et terrain attenant en nature de jardin complanté notamment d'oliviers, pins, eucalyptus, sections cadastrées CL n°51 et 245,

en ce compris les biens meubles garnissant les lieux, appartenant au débiteur et qui n'auraient pas fait l'objet de revendications ou d'une réalisation par le liquidateur judiciaire, ès-qualités, au jour de la vente.

Lotissement :

Il est notamment mentionné au titre de propriété que :

-les biens font partie du lotissement *« Domaine de Super Cannes »*, crée selon arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1926 ;

la parcelle cadastrée section CL n°51 correspond au lot n°400 du lotissement, et la parcelle CL n°245 correspond aux anciens lots n°19A et 19B ;

Toutefois, selon les informations recueillies, il semble que le lotissement ne soit plus structuré et qu'il n'existe actuellement pas d'association syndicale des colotis. Il appartiendra aux acquéreurs potentiels de se renseigner sur ce point.



Capture d'écran réalisée sur le site CADASTRE.GOUV des lots n°51 et 245

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet de ladite procédure appartenant à :

AVOVENTES

Pour l'avoir acquis :
De la société Super Casalta, société civile, selon acte reçu de Maître Jean Louis BERAUDO, Notaire à GRASSE, le 23 Septembre 2011, publié au bureau des hypothèques de Grasse le 06 Octobre 2011, Références 0604P06 2011P2810

La société Super Casalta les ayant elle-même acquis suivant acte notarié reçu par Maître Jean Philippe VOUILLON, Notaire à GRASSE, le 14 décembre 2006 et le 15 décembre 2006 publié au 1er bureau des Hypothèques de Grasse le 04 janvier 2007 volume 2007P n°75.

C. CHAUFFAGE ET RESEAUX

Il m'est déclaré par l'occupant des lieux que la propriété est raccordée au réseau collectif d'assainissement, de type tout à l'égout.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par deux ballons d'eau chaude, dont l'un 'est déclaré être actuellement hors service.

Le chauffage et le rafraichissement des locaux sont assurés par un système de climatisation réversible.

II. DESCRIPTION DES LIEUX

A. EXTERIEUR

a) Configuration générale de la propriété

La propriété s'étend sur une grande superficie présentant une déclivité générale importante depuis sa partie haute, au niveau de son accès jusqu'en limite de propriété au Sud.

Elle est très largement arborée avec la présence de nombreux arbres, oliviers, cyprès, arbustes, massifs et différentes essences végétales.

Les constructions et principaux aménagements extérieurs sont établis sur plusieurs niveaux successifs épousant la topographique du terrain.

Depuis la partie haute l'accès s'effectue par une allée carrossable pavée descendante bordée de part et d'autre d'espaces arborés et végétalisés.

Cette allée conduit à une partie plus largement aménagée du terrain, également pavée, autour de laquelle sont notamment implantés un garage de plusieurs emplacements, la villa principale ainsi que ses différents espaces extérieurs et paysagers.

Le garage est aménagé en partie sous le terrain et s'intègre dans le relief naturel de celui-ci sa façade habillée de pierre et s'ouvre directement sur l'espace pavé de circulation et de stationnement.

Sa partie supérieure se confond avec les aménagements paysagers du terrain.

La villa principale est implantée dans la continuité de l'allée.

Une piscine a débordement est aménagée en contrebas et à proximité immédiate de la villa. Elle s'inscrit dans un ensemble paysager ouvert en direction du Sud-Ouest en bénéficiant d'une vue dégagée sur le littoral et la mer.

La villa, la piscine, la maison de gardien et leurs abords sont établis sur une partie aménagée du terrain soutenue, en aval, par un important mur de soutènement en pierres, suivant la configuration du relief.

Au-delà de cet ouvrage, le terrain se poursuit en forte pente sur une importante partie inférieure de la propriété. Cette zone bénéficie d'une végétation particulièrement dense. Cette zone de la propriété est accessible à l'Est de la propriété par un escalier rudimentaire puis un cheminement longeant le mur de soutènement. Ce cheminement permet d'une part d'accéder au reste de la propriété et d'autre part au local piscine située en dessous de cette dernière.



b) Délimitation et clôtures

Compte tenu de l'importante superficie de la propriété, de sa configuration en pente ainsi que de la densité de la végétation, j'observe que les limites périphériques et les clôtures ne sont pas matériellement visibles de manière continue sur le terrain.

La délimitation Nord est principalement identifiable avec l'accès à la propriété.

A cet endroit, la propriété débute en amont du portail actuellement en place. Il m'est indiqué qu'un ancien portail aujourd'hui déposé était précédemment implanté à ce niveau. L'absence actuelle de fermeture laisse directement accessible un espace formant plateforme en partie haute de la propriété. Cette zone donne accès à la fois à l'allée en pavé accessible en voiture et à pieds ainsi qu'à un portillon situé à l'Est donnant immédiatement accès à la maison de gardien.

Sur la partie Est, les portions de clôture que je peux observer sont constituées d'un muret surmonté d'un grillage. Au droit de la maison de gardien, la délimitation de la propriété est notamment constituée par le mur de façade de cette construction.

Sur les parties Sud, Sud-ouest et Ouest, le terrain se poursuit suivant une forte déclivité et présente une végétation particulièrement abondante.

Les arbres, arbustes et végétaux présents empêchent de distinguer de manière continue les éventuels ouvrages de clôture et, plus généralement, de matérialiser visuellement avec précision les limites foncières de la propriété.



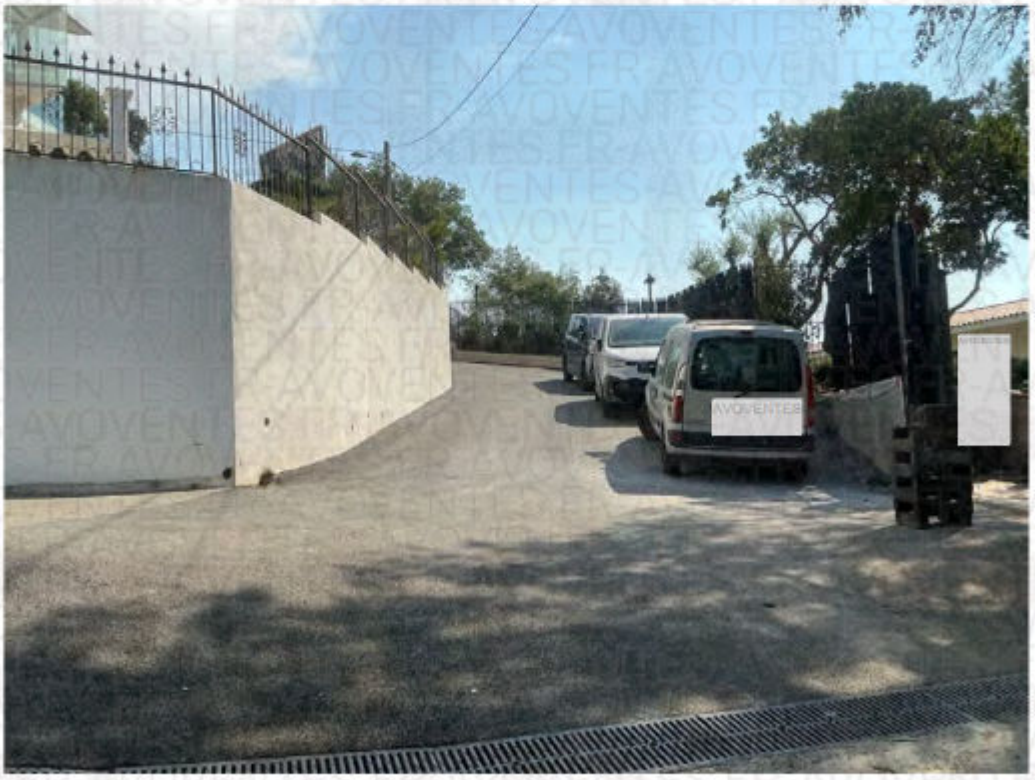
Accès au lotissement Domaine de Super Cannes



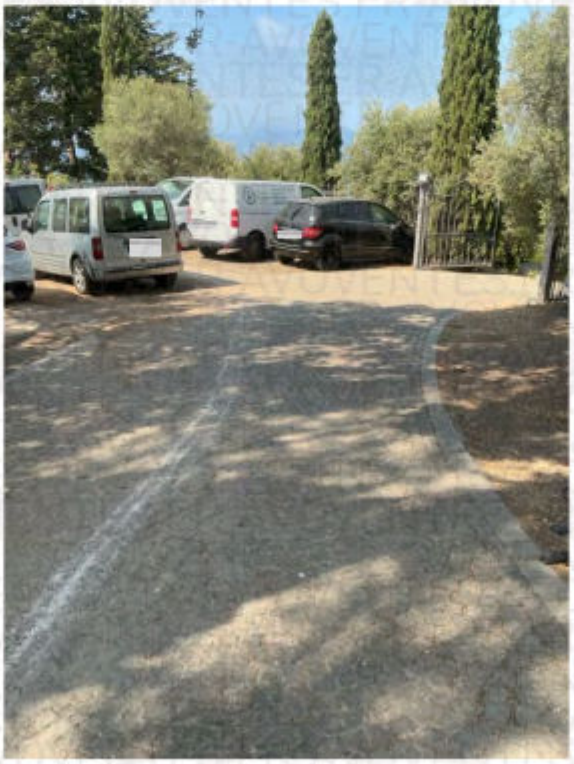


Limite Nord de propriété – Accès à la propriété











Propriété voisine propriétaire de la parcelle sur 2 mètres environ à partir de la clôture jusqu'à l' accès portillon – (Selon déclarations)



Plateforme après accès propriété – Servitude accès pompier (selon déclarations)

Clôture Ouest légèrement visible – clôture grillagée :





Au Nord, Clôture en pierre maçonnées après plateforme donnant à accès à la maison de gardien.







Clôture Est visible :

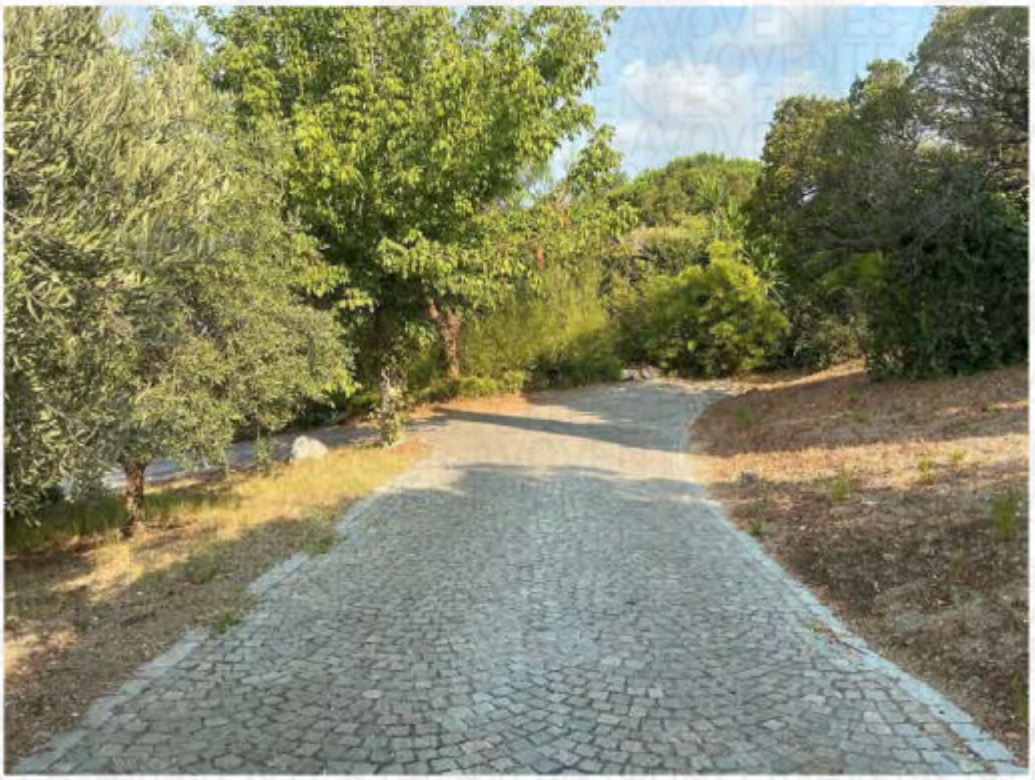




PORTAIL - ALLÉE - JARDIN





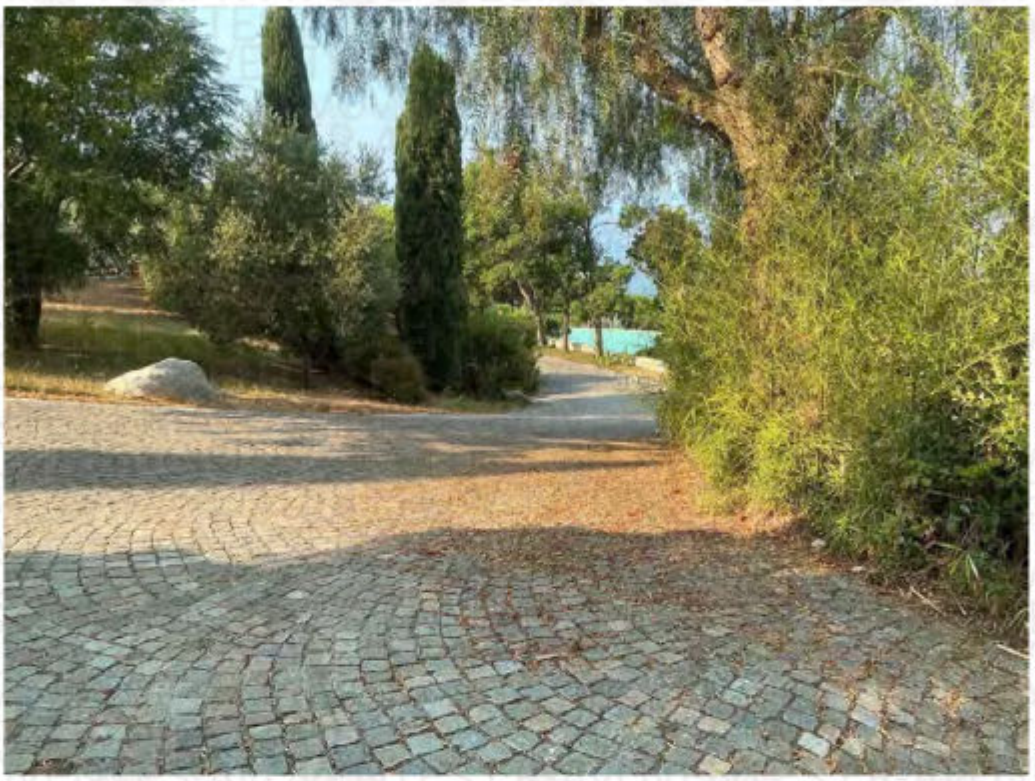


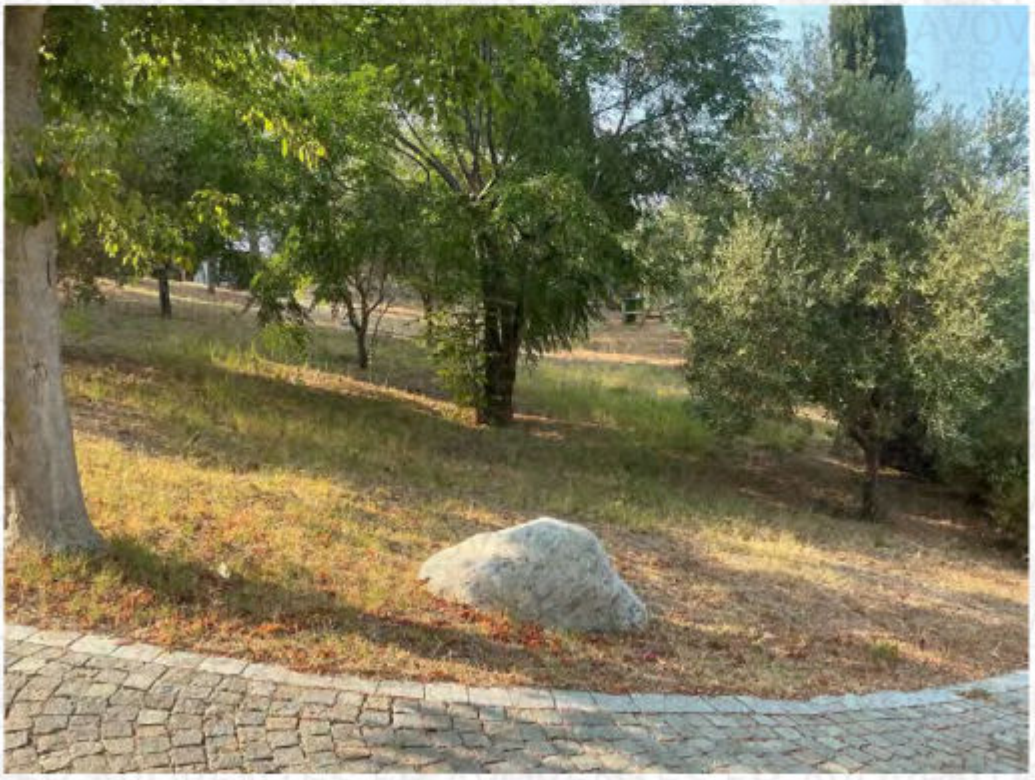


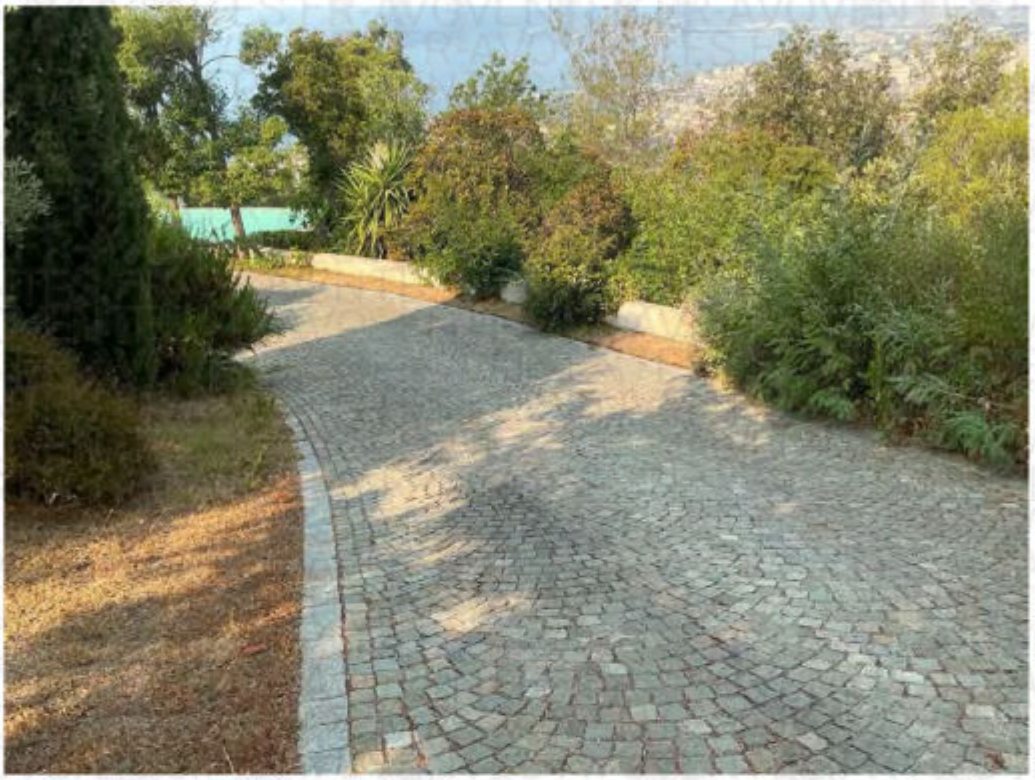


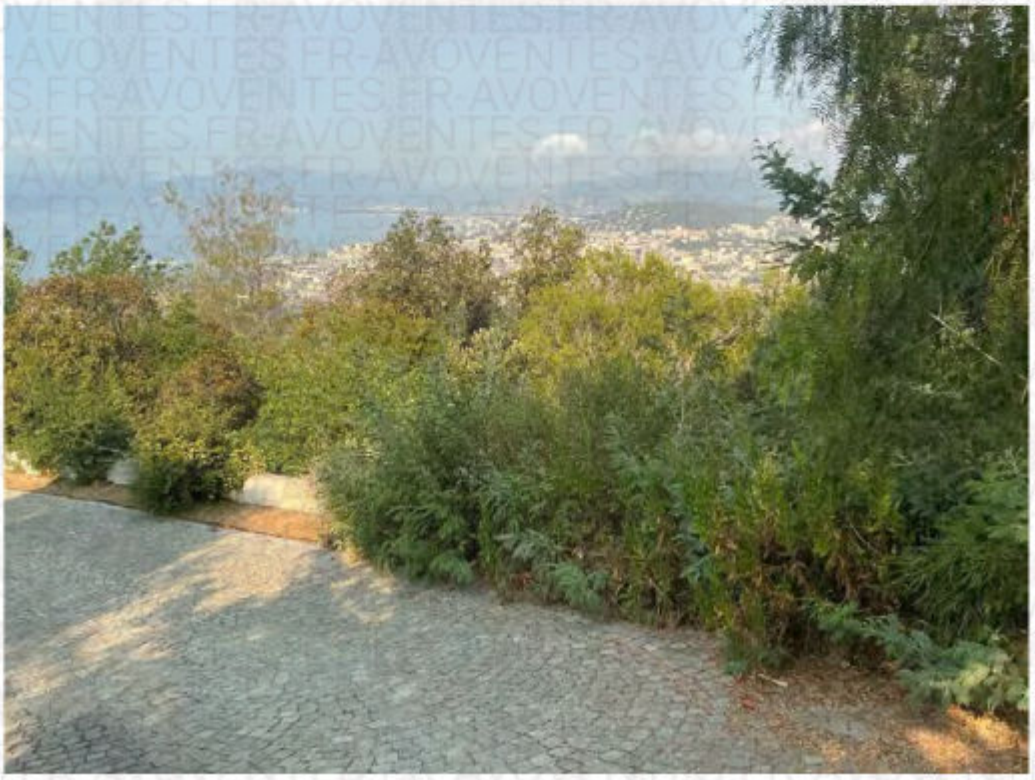




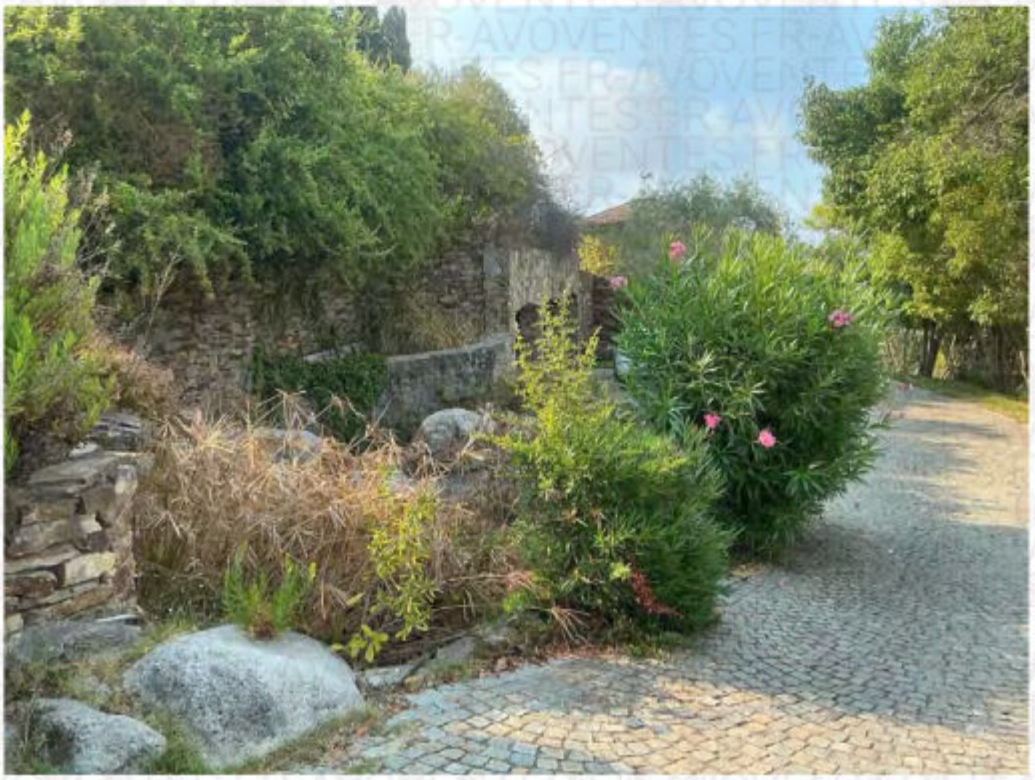






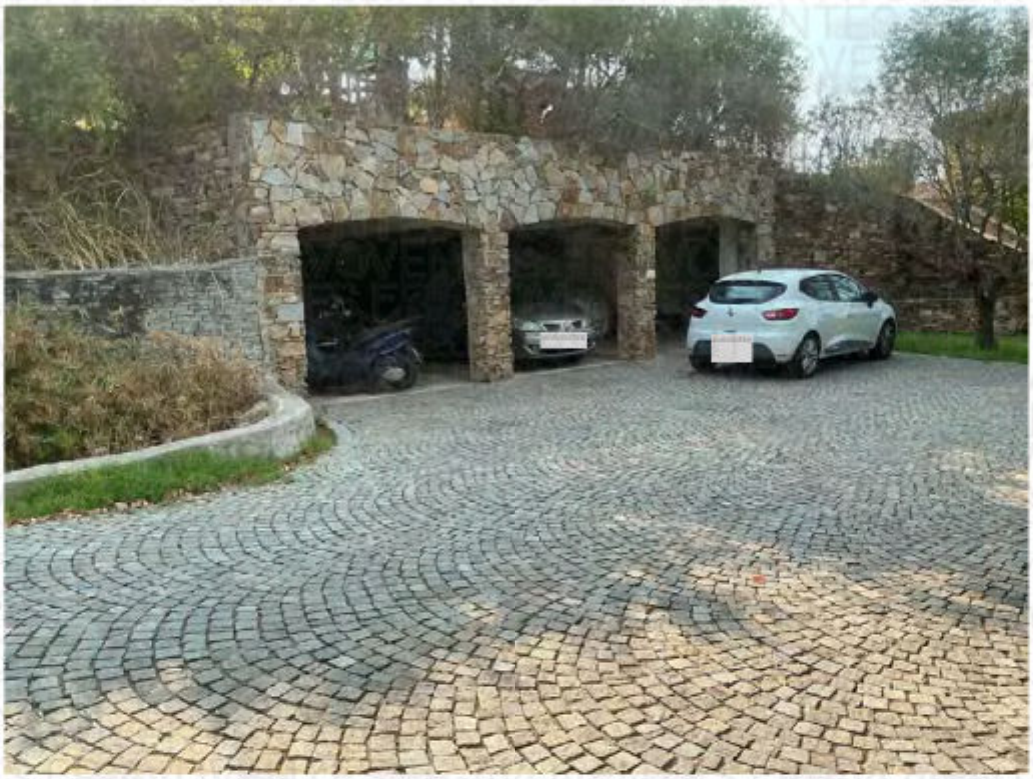






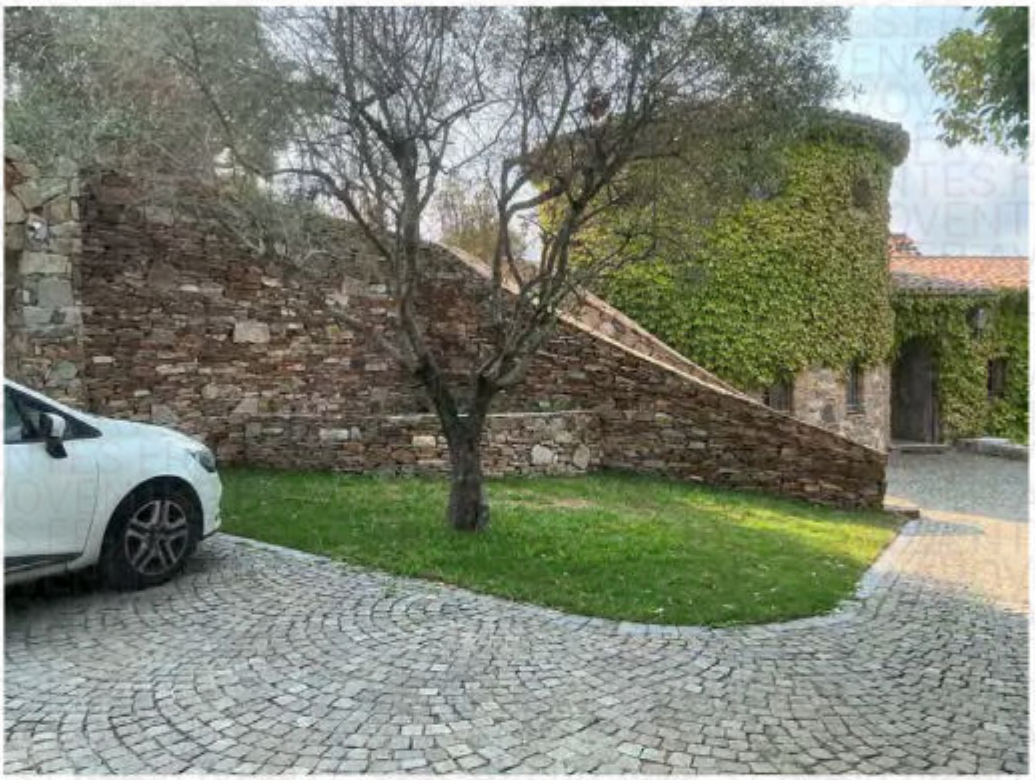


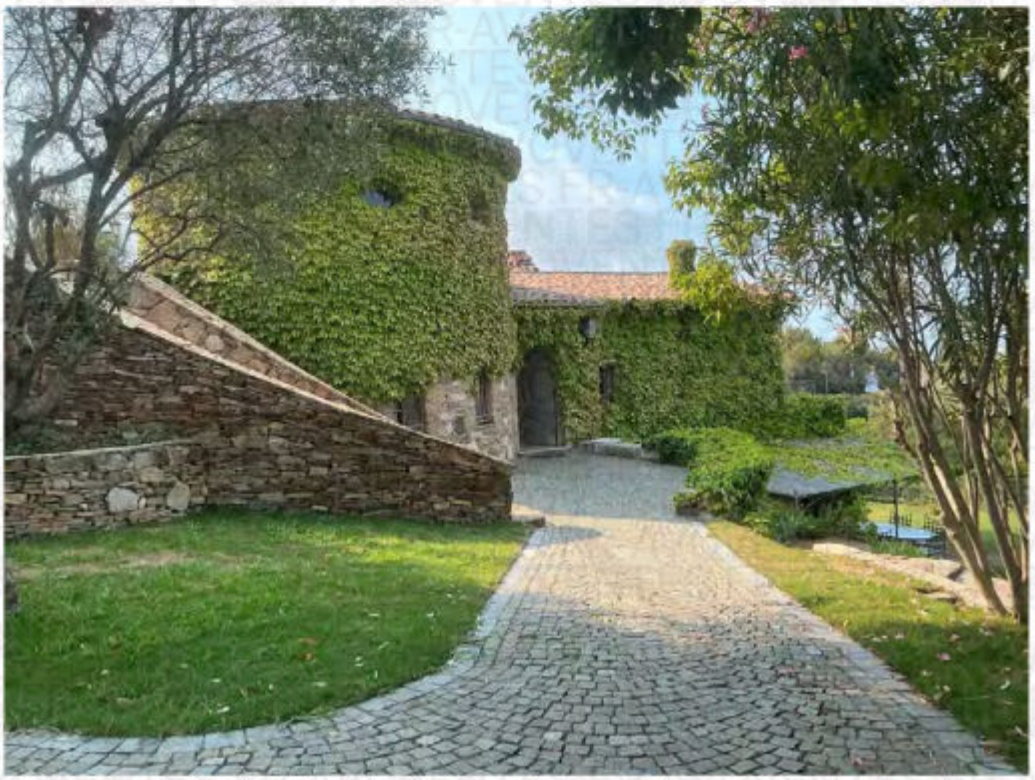




Accès villa :







Terrain de pétanque situé au-dessus de la villa :









GARAGE

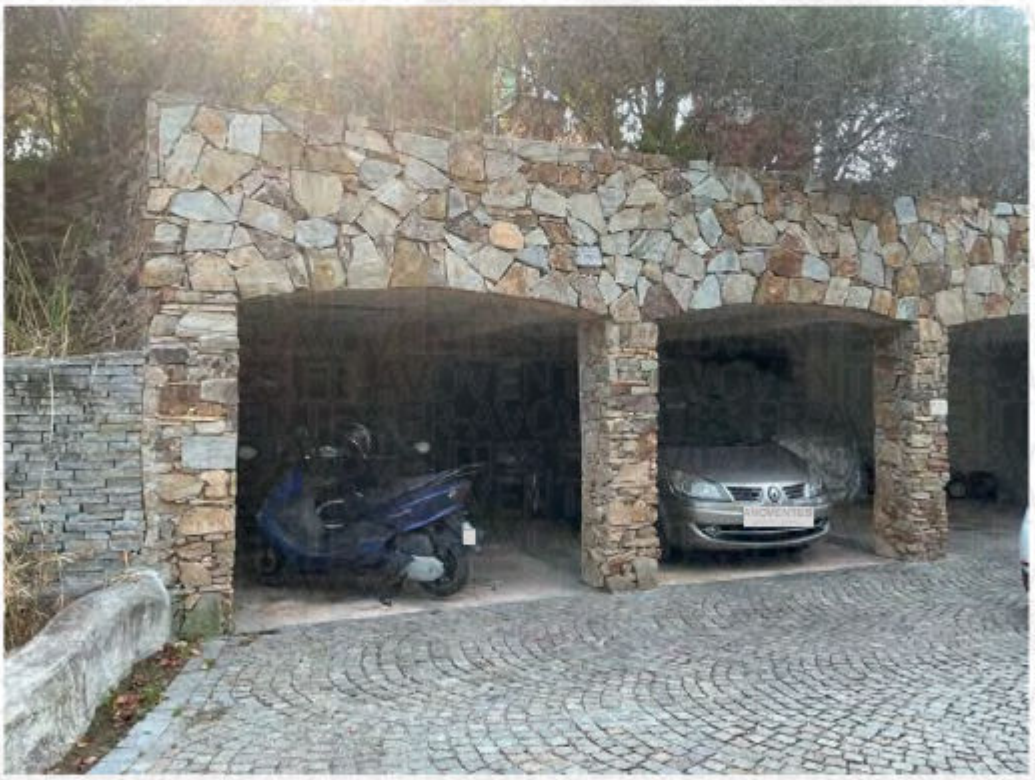
L'espace garage est aménagé sous une partie du terrain et présente en façade un parement en pierres. Il est accessible directement depuis l'aire pavée précédemment décrite par plusieurs larges ouvertures dépourvues de fermetures.

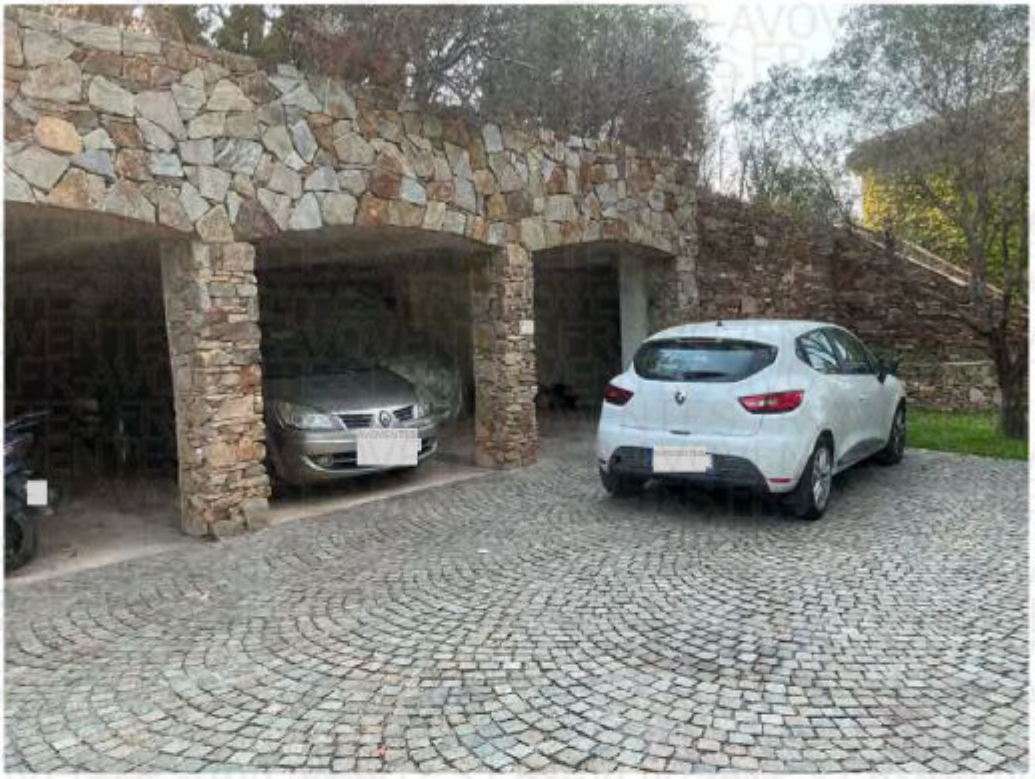
A l'intérieur, je constate un vaste espace de stationnement, organisé en plusieurs travées délimitées par des poteaux et poutres maçonnées. Le sol est revêtu d'un matériau type béton et le plafond aménagé comporte plusieurs dispositifs d'éclairage encastrés.

Le mur situé en fond de garage présente une surface rocheuse apparente sur une partie importante de sa longueur.

Plusieurs véhicules ainsi que divers objets et matériels sont entreposés dans le garage.

Sur la partie droite du garage, un espace en retrait se prolonge jusqu'à une porte permettant un accès direct à l'intérieur de la villa.























FACADES VILLA – DESCRIPTION GENERALE

La villa présente une architecture traditionnelle provençale composée de plusieurs volumes imbriqués, implantés à différents niveaux compte tenu de la pente du terrain.

Les façades sont majoritairement constituées de maçonnerie en pierre naturelles apparentes avec selon les élévations certaines parties revêtues d'un enduit de teinte orangée. Une végétation grimpante particulièrement développée recouvre une part importante de la maçonnerie.

Les ouvertures sont de formes et de dimensions diverses et comprennent fenêtres portes-fenêtres et larges baies-vitrées certaines étant équipée de grilles ou volets en bois.

Plusieurs terrasses et cheminements extérieurs sont délimités par des murets en pierres ou des garde-corps métalliques.

Au Nord-Ouest de la construction, je relève la présence d'un volume de plan arrondi, formant une avancée de type tourelle dont les murs en pierre sont très largement recouverts de végétation grimpante.

Ce volume est recouvert d'une toiture en tuile et comporte des ouvertures étroites pour certaines protégées par des ouvragées métalliques.





La façade Ouest donne sur l'espace piscine et le jardin. Au pied de cette façade est aménagée une terrasse extérieure couverte par une structure métallique de type pergola, elle-même partiellement végétalisée, sous laquelle sont disposés un salon et une table de jardin





Dans le prolongement de l'élévation Ouest, la façade Sud comporte plusieurs larges baies vitrées de plain-pied donnant directement sur le jardin. Cette dernière est là encore très largement recouverte de végétation en partie basse. En partie supérieure je relève la présence d'une terrasse protégée par un garde-corps métallique ainsi que qu'un volume supérieur couvert d'une toiture en tuiles.











L'élévation Est présente un aspect différent du reste de la villa. Elle associe une importante parte en maçonnerie de pierres naturelles apparentes à une partie supérieure revêtue d'un enduit de teinte orangée.

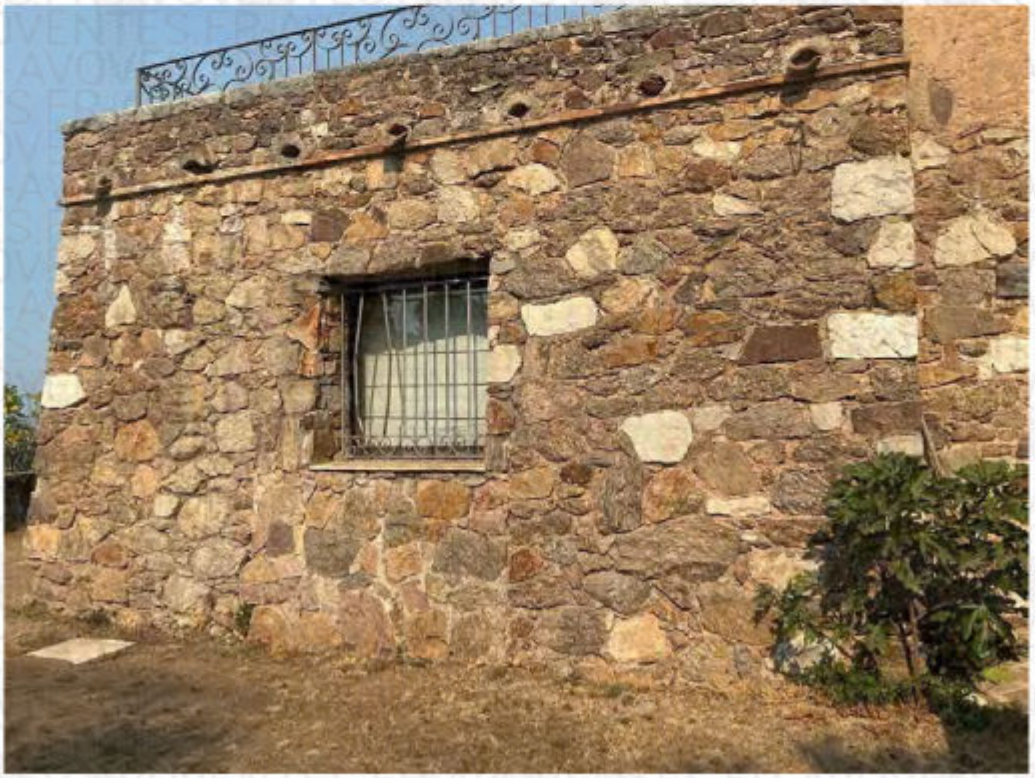
Les ouvertures présentent des formats variés et sont notamment équipés de barreaudages métalliques et de volets battants en bois.

Cette élévation est bordée par des escaliers et cheminement maçonnés en pierres, accompagnant la forte pente du terrain et permettant de rejoindre les différents niveaux de la propriété.









Au nord, compte tenu de la configuration de terrain et de sa déclivité, la construction demeure en grande partie masquée par le terrain naturel et n'est pas perceptible dans son ensemble.

L'accès à cette partie de la construction s'effectue par un escalier extérieur en pierre. Depuis ce niveau, mes constatations portent essentiellement sur une partie basse de toiture couverture de tuiles en terre cuite.

La couverture semble ancienne avec des teintes hétérogènes dont les surfaces sont localement marquées par des dépôts et traces d'altération superficielles.











Ouverture donnant accès au grenier :





Escalier maçonné en pierres naturelles situé au Nord-Ouest donnant accès à l'élévation Nord de la Villa, au terrain de pétante et de l'allée menant à la maison de gardien.

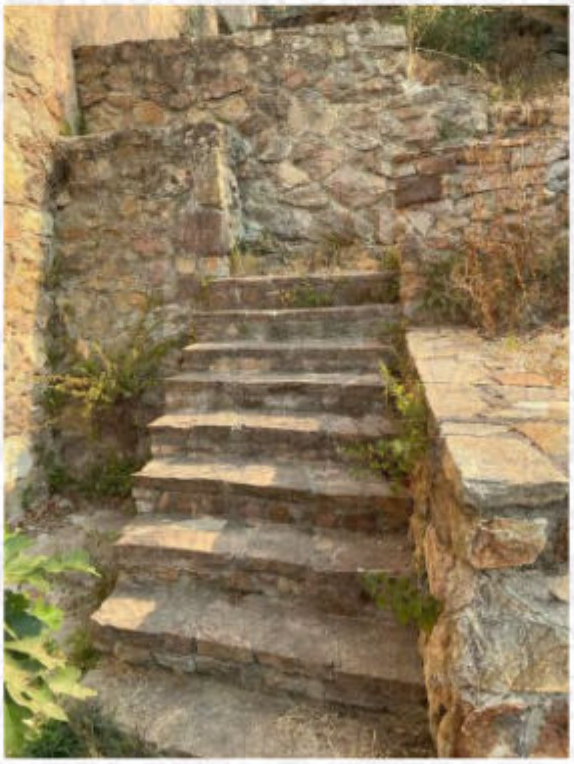


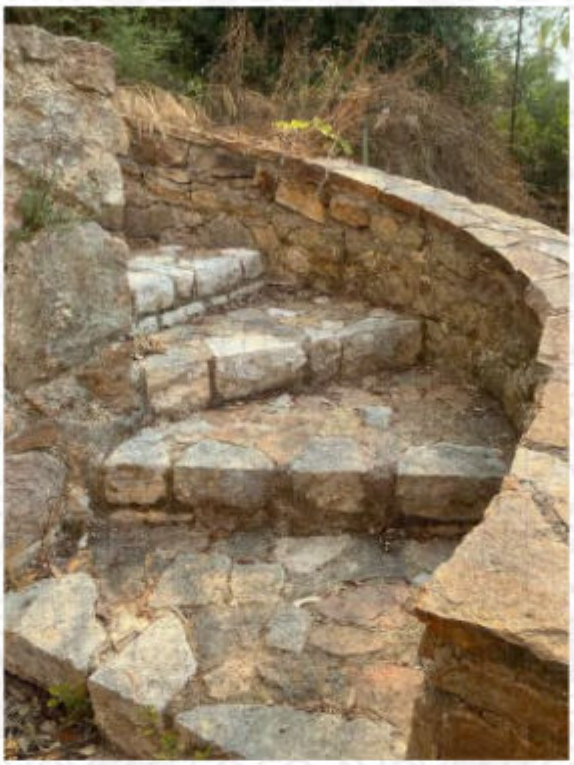


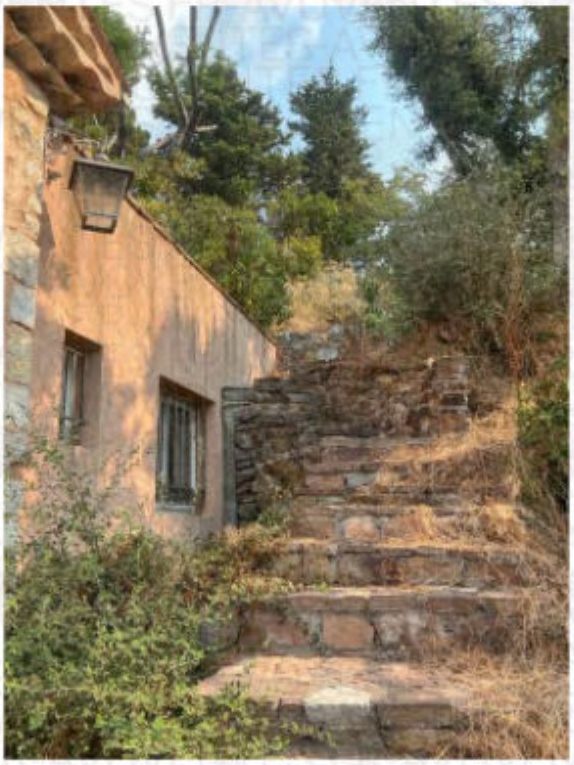
Escalier Est maçonné en pierres naturelles donnant accès au niveaux supérieurs de la villa notamment l'élévation Nord et la maison de gardien.





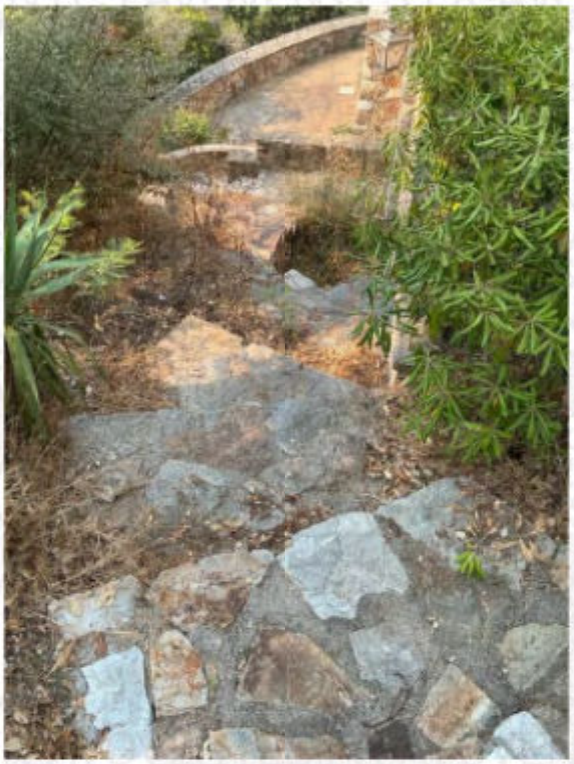






Au bout de l'escalier Est, deux options sont possibles :

- Poursuivre vers l'escalier en pierres en direction de la maison de gardien
- Poursuivre sur la gauche pour accéder au terrain de pétanque et rejoindre l'escalier Nord-Ouest et l'entrée de la villa

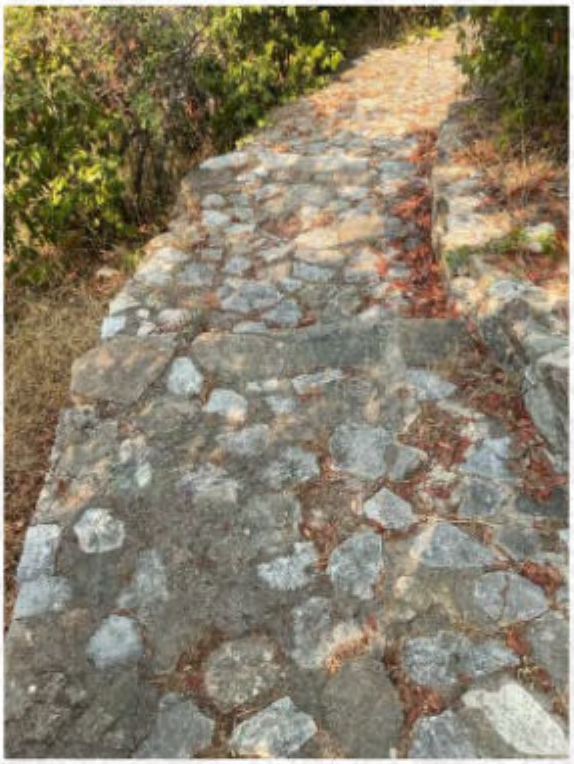


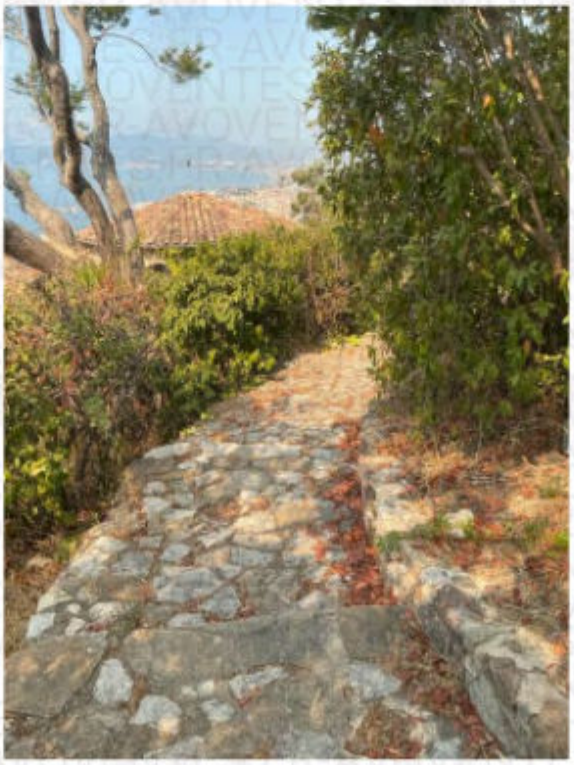




Bloc de climatisation installée en bordure de l'escalier menant à la maison de gardien. L'occupant déclare que le tout fonctionne.







ESCALIER ACCES PISCINE

Je poursuis mes constatations au niveau de l'espace piscine aménagé en contrebas de l'espace garage.

Cet espace est accessible d'une part, par un escalier extérieur maçonné revêtu de pierres naturelles et bordé de murets également habillés de pierres permettant de rejoindre progressivement le niveau inférieur du jardin et d'autre part, directement depuis le niveau inférieur de la villa.

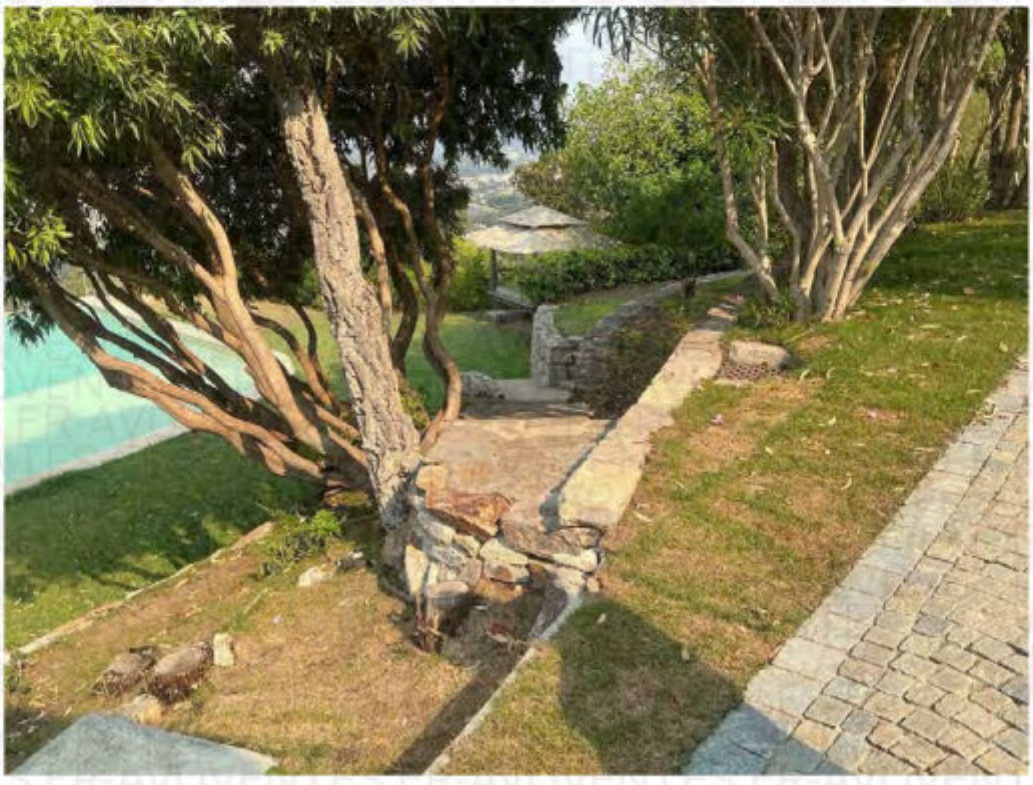
Les abords sont aménagés en plusieurs niveaux successifs soutenus par des murs et murets de soutènement en pierres.

L'espace piscine proprement dit se compose d'une vaste surface engazonnée au sein de laquelle est implanté un bassin extérieur à débordement de grandes dimensions de forme libre et allongée bordé d'une margelle en pierre claire.

Le bassin est équipé d'une échelle métallique, plusieurs bains de soleil sont disposés sur la pelouse ainsi que d'une alarme avec capteur.

A l'ouest de la zone, une structure indépendante en bois de type kiosque est visible sous laquelle est aménagée une banquette.

L'ensemble de l'espace s'inscrite dans un jardin paysager en restanques.



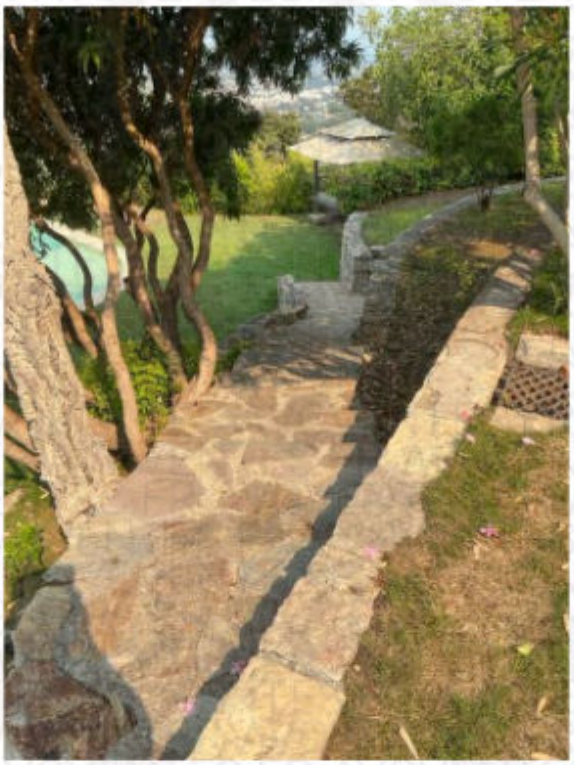


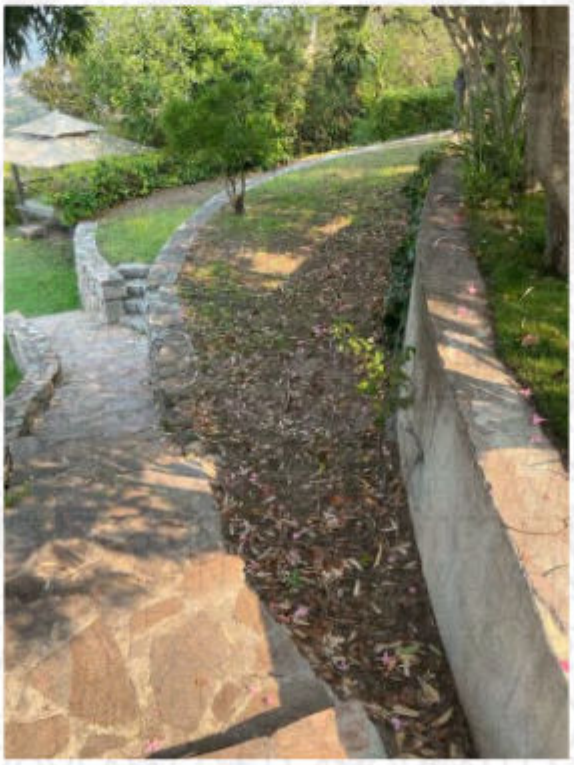


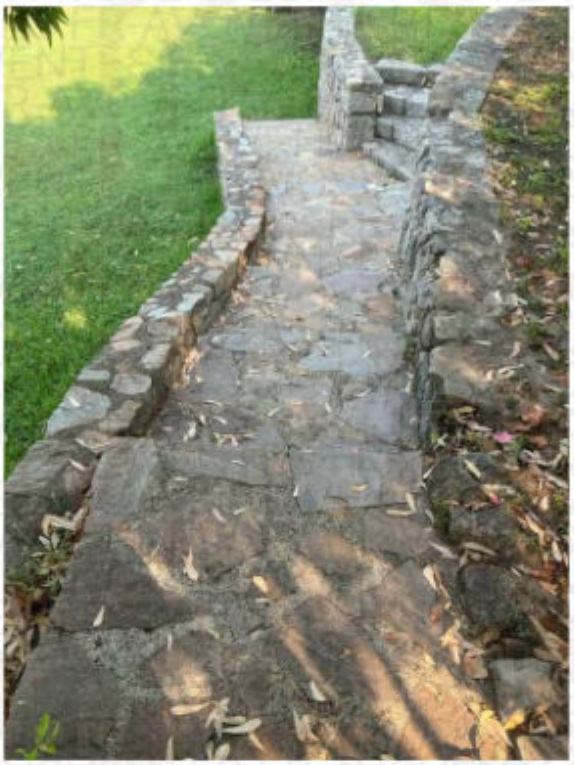


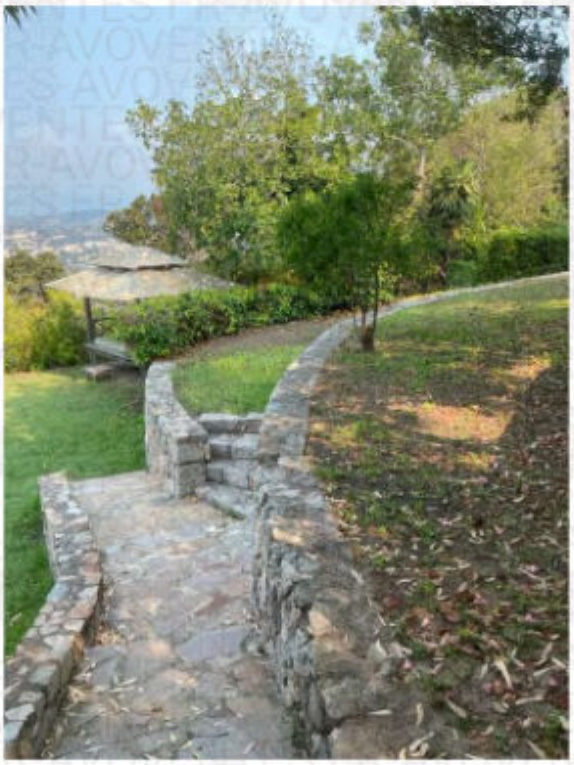


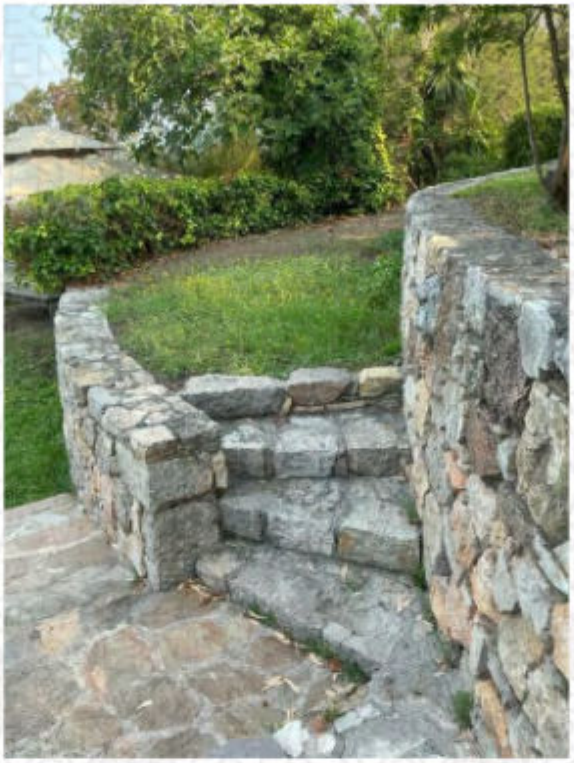
Regard eau de pluie



















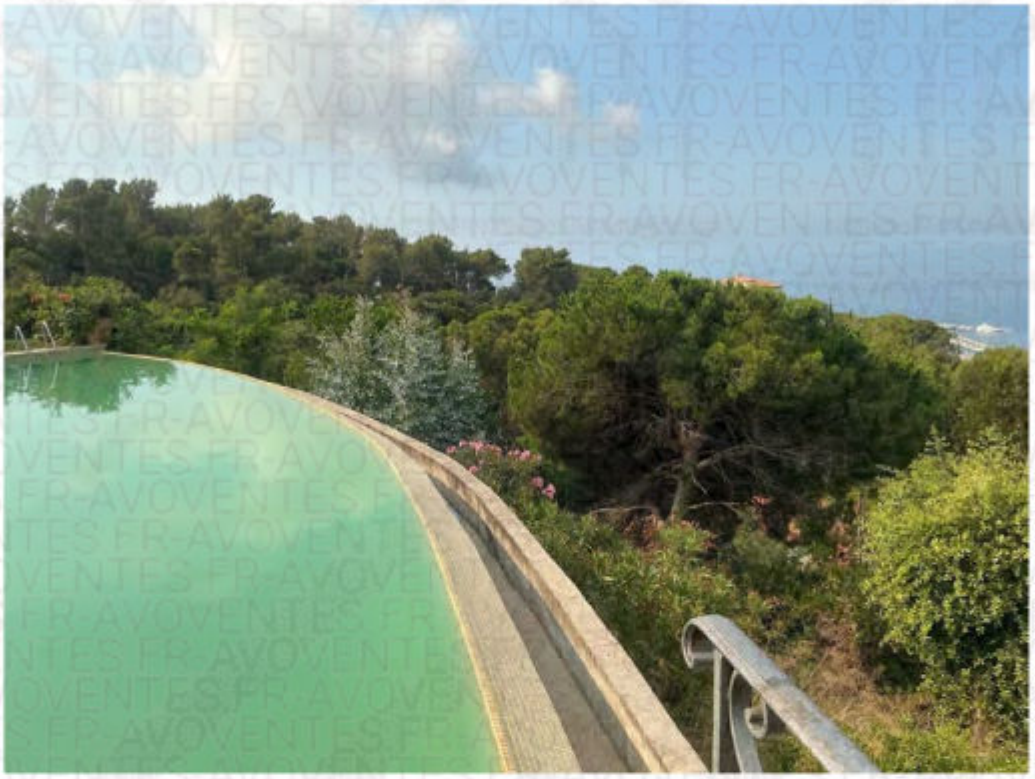


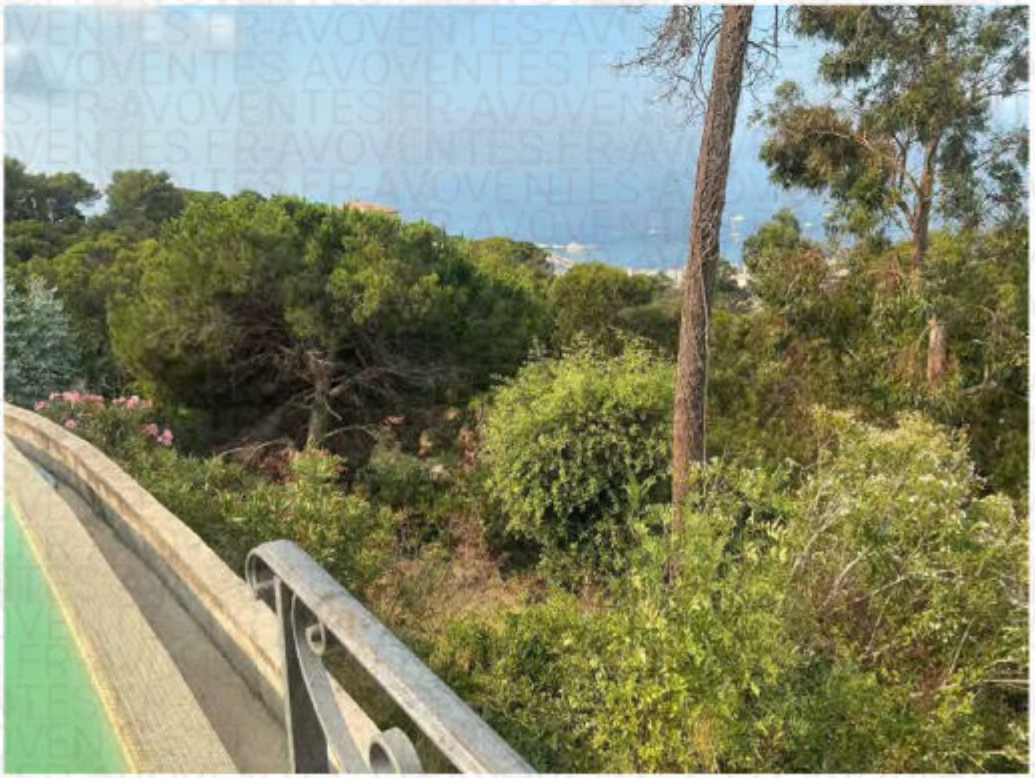


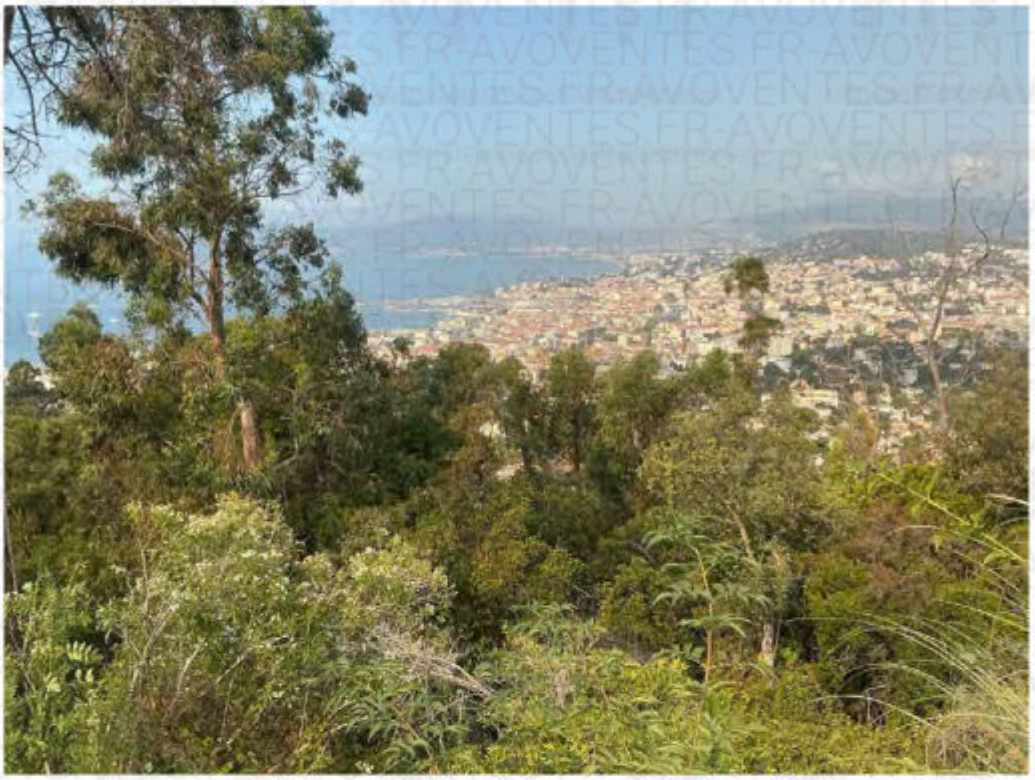


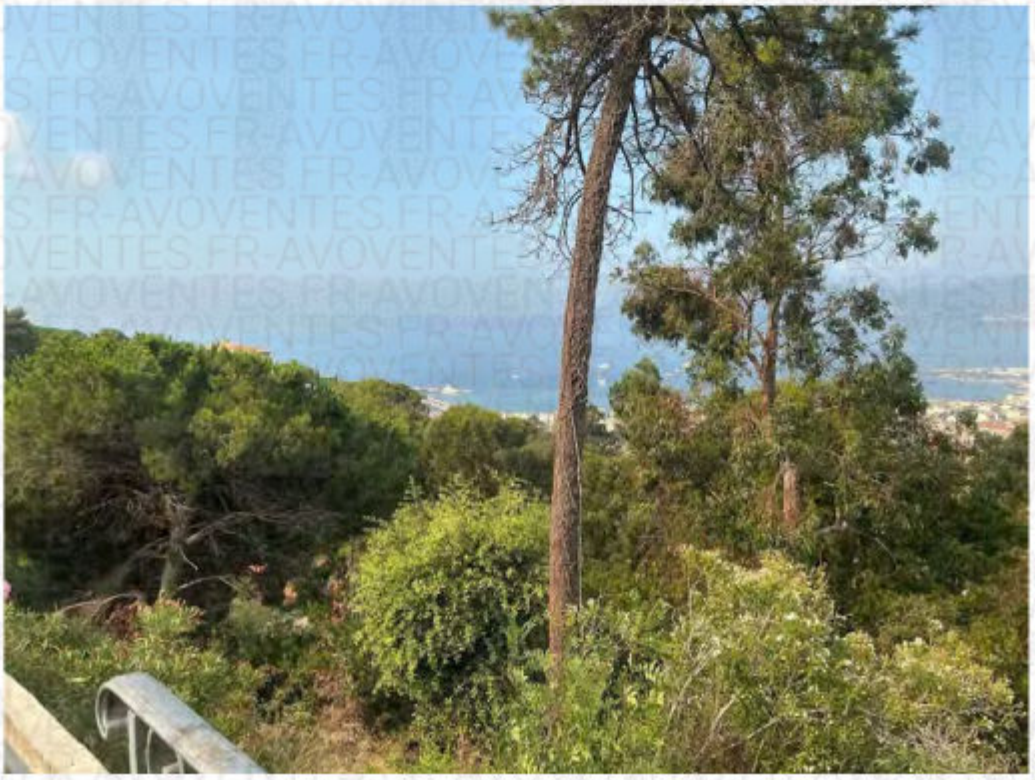






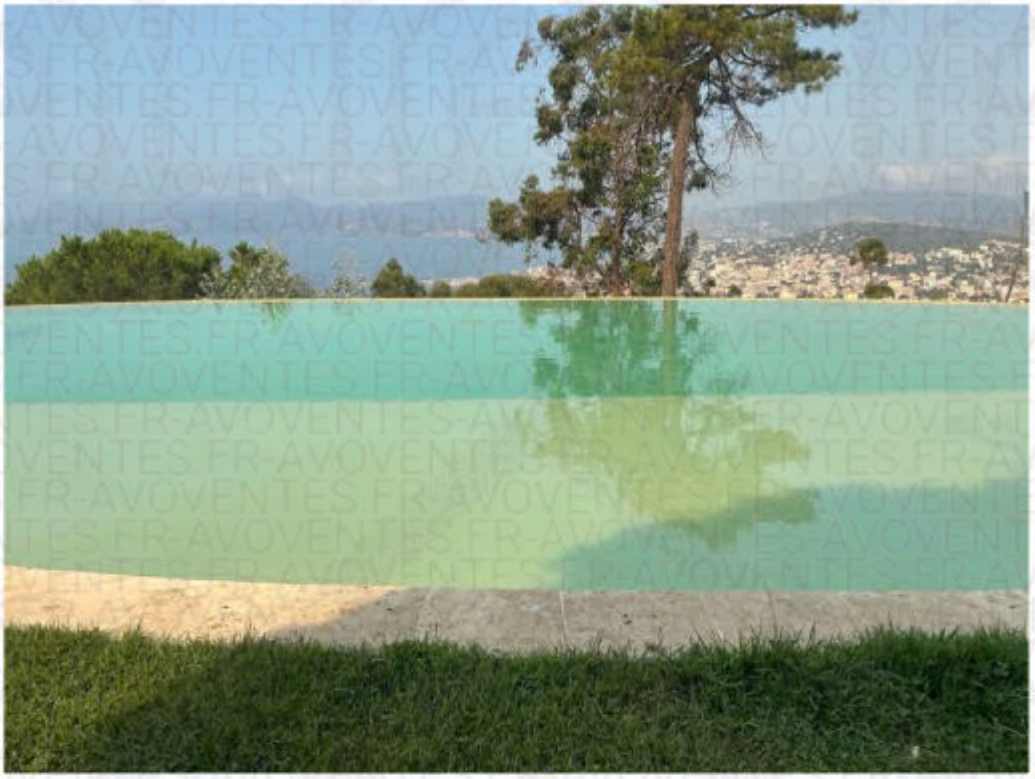














Boîtier alarme

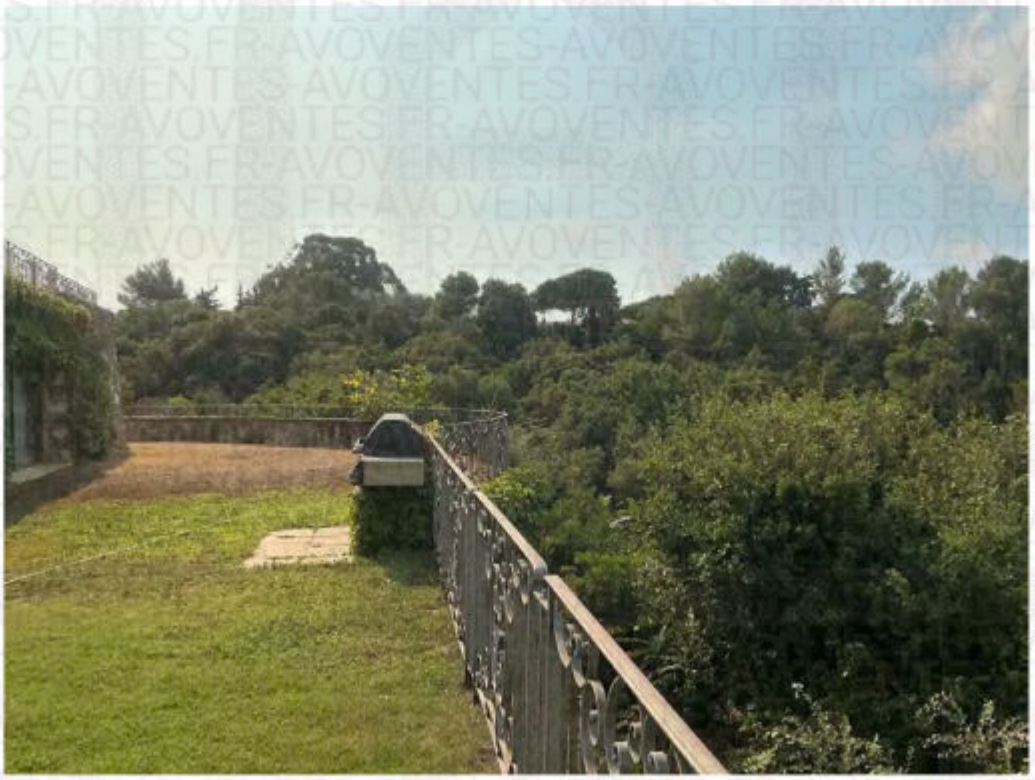










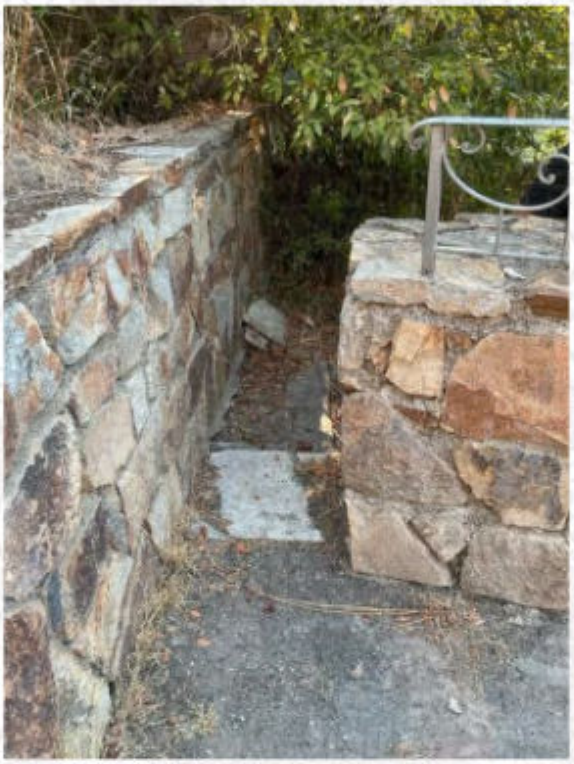


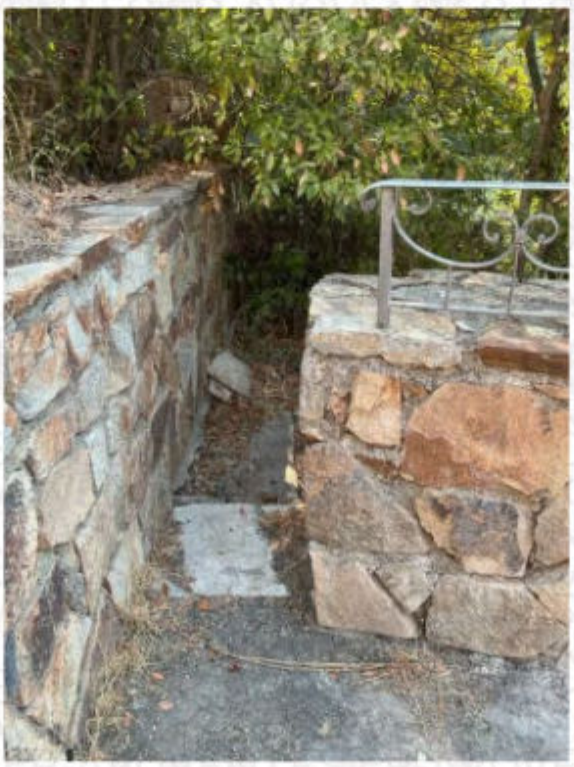


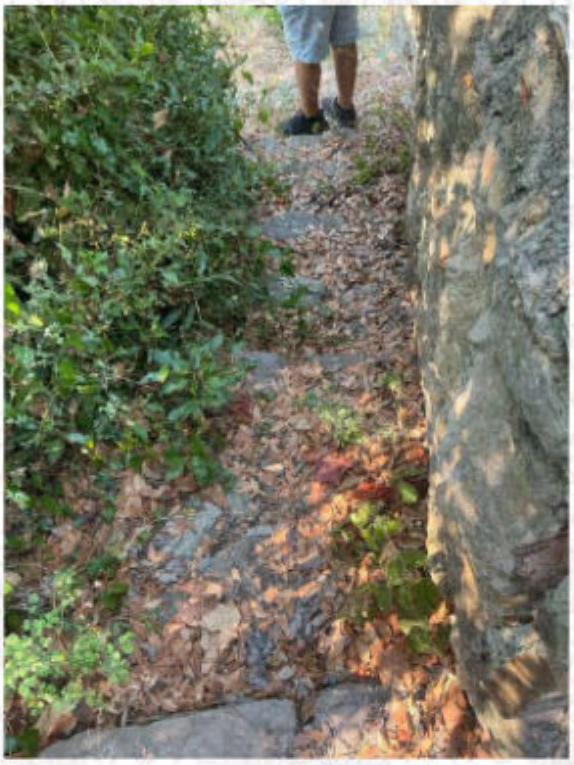


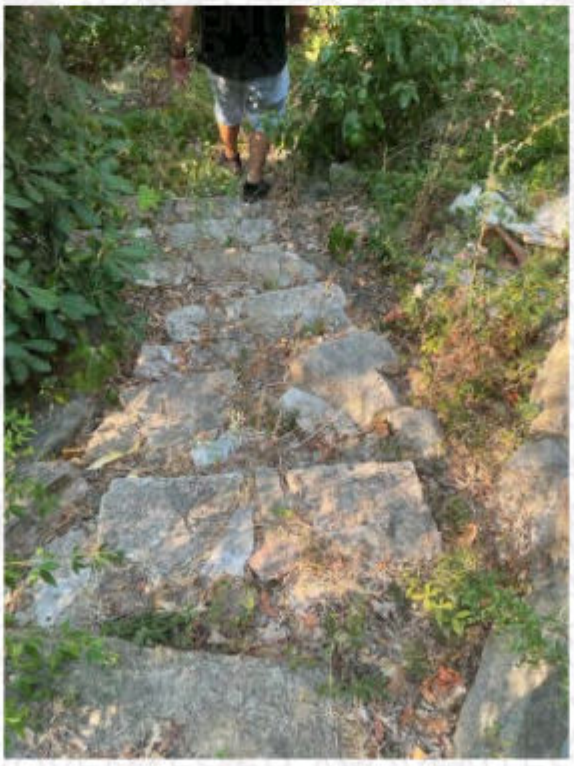
La partie Sud de la propriété est accessible par un cheminement situé à l'Est de la propriété longeant le mur de soutènement composé de pierres naturelles de la propriété.

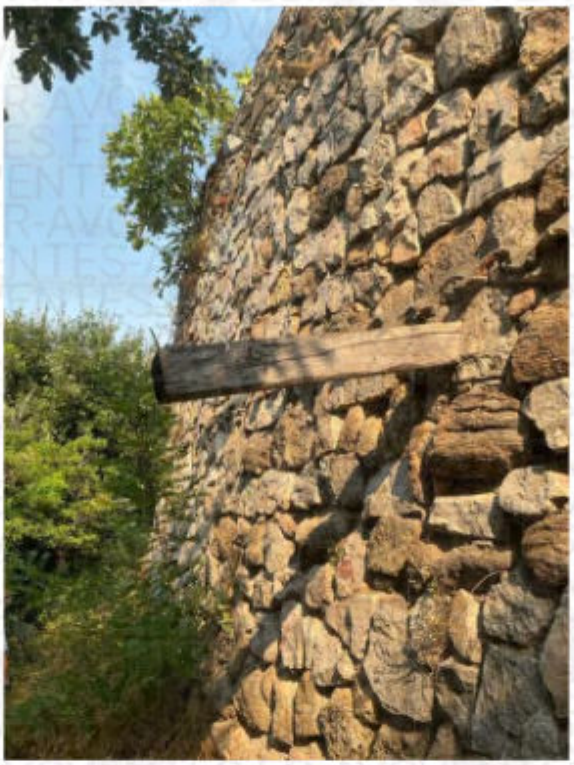
Ce cheminement permet également d'accéder au local piscine.

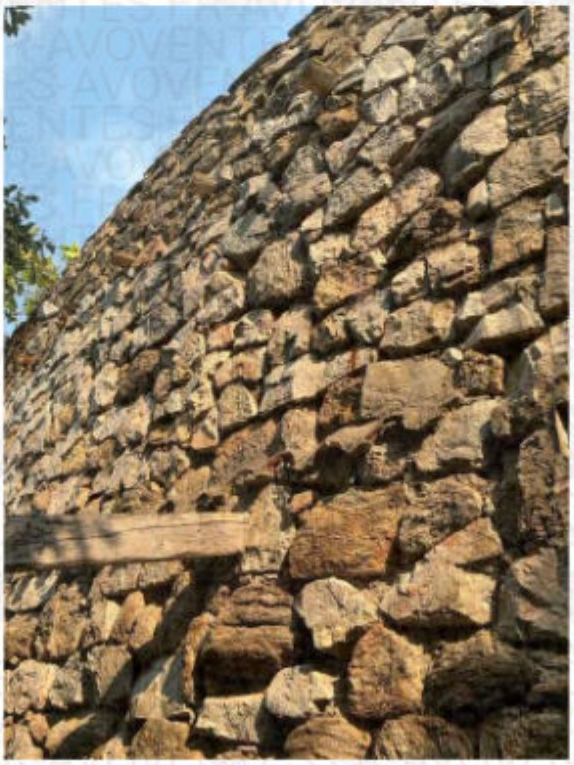


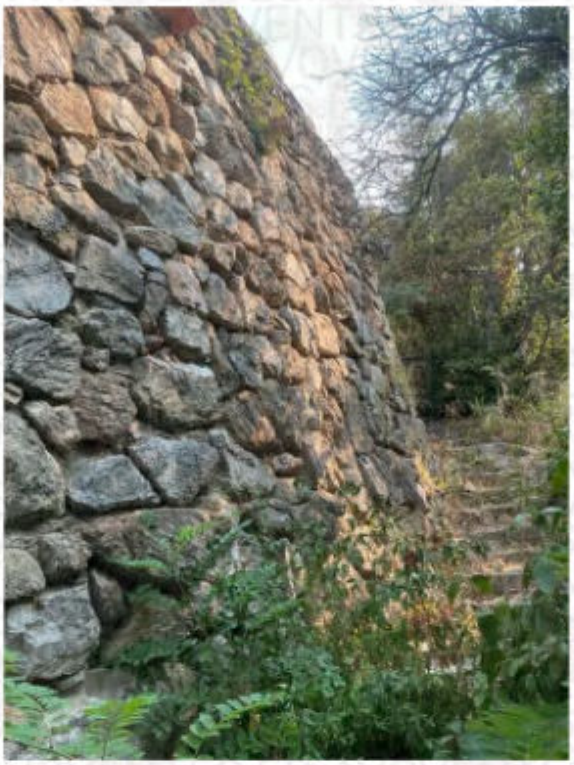


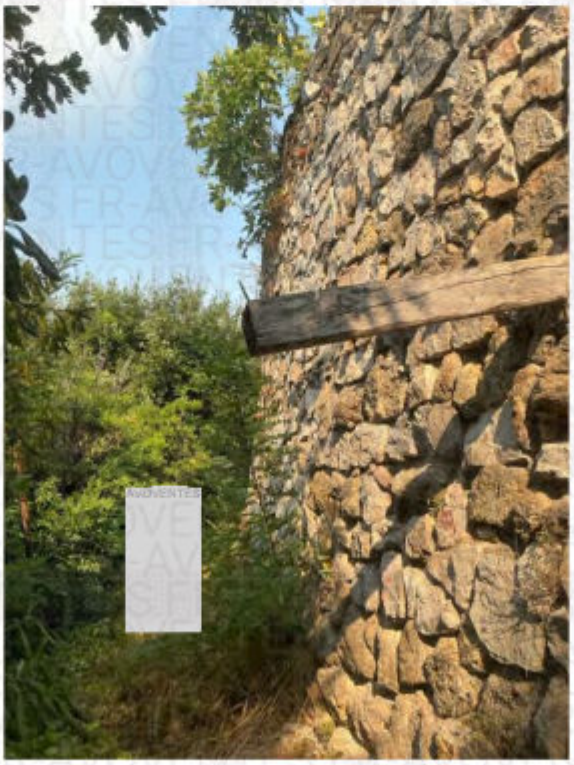




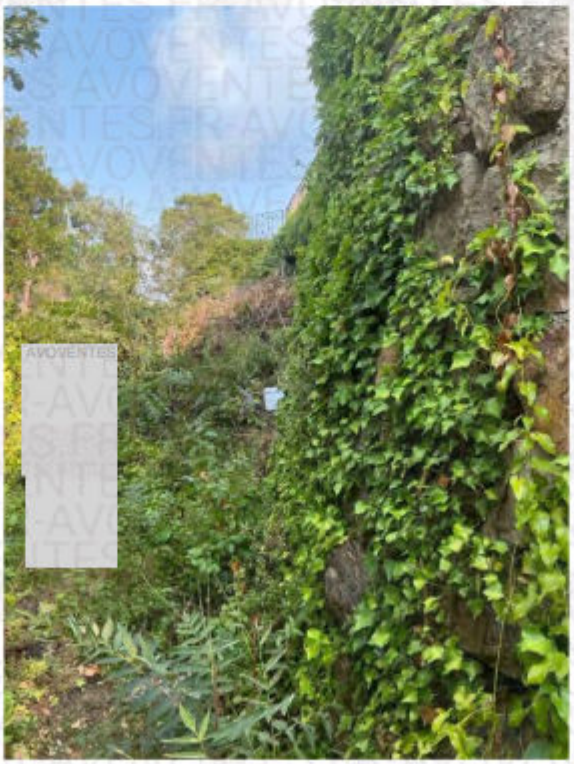




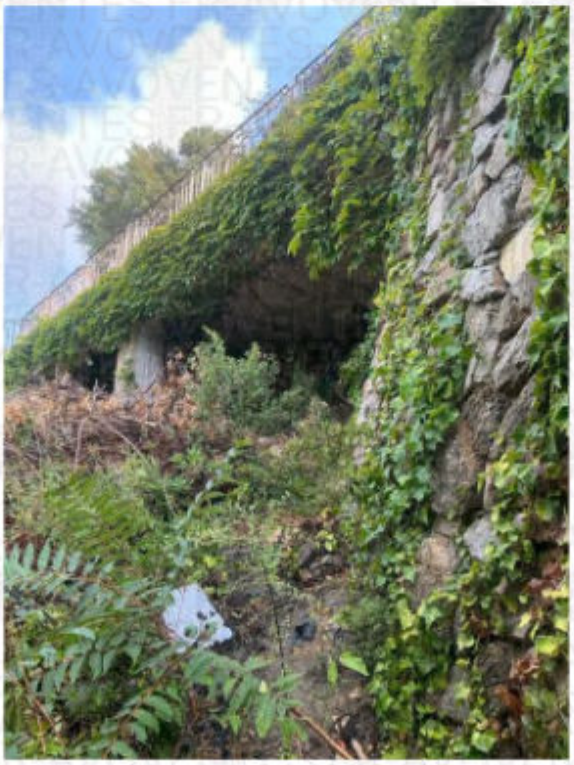












LOCAL PISCINE

Le local piscine est situé en dessous de cette dernière dans un espace bâti non aménagé.

Les lieux sont à l'état brut, des ouvertures sont visibles sans aménagement, de la végétation grimpante est visible à l'entrée du local.





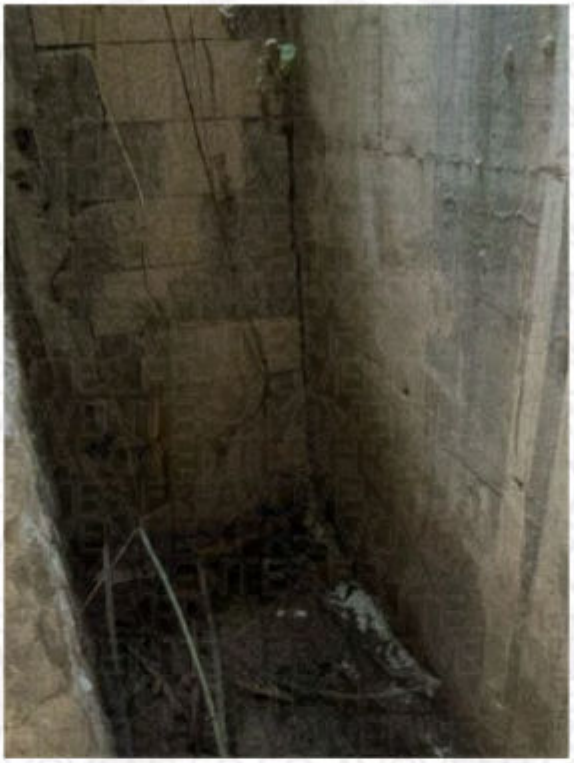


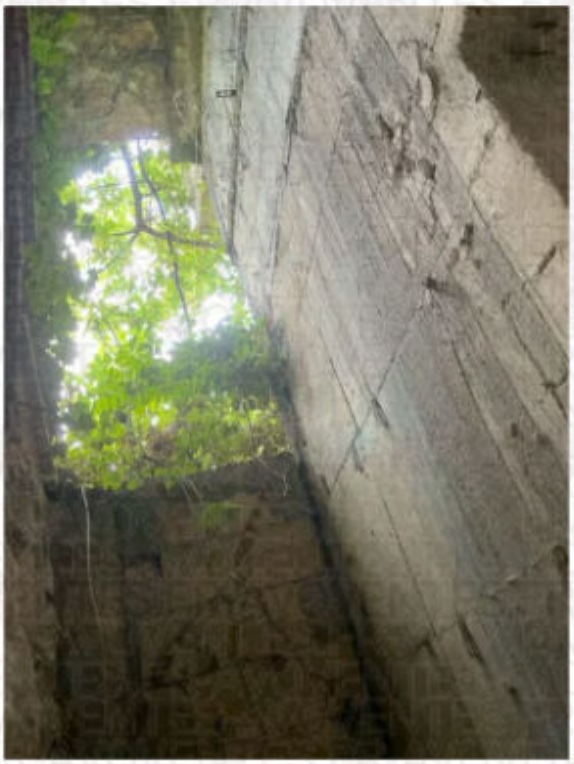


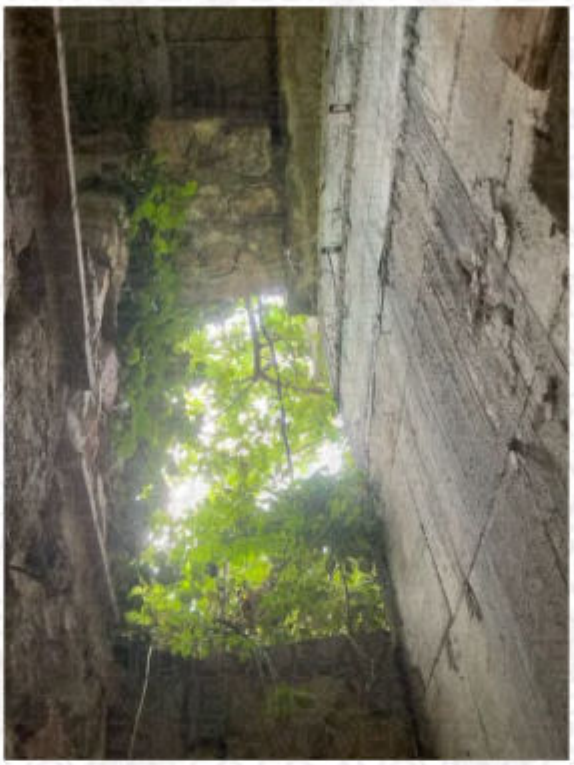




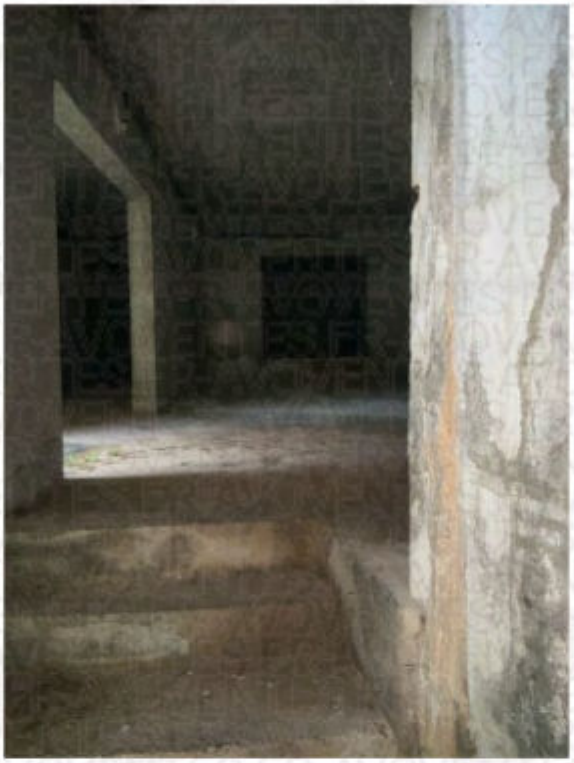
















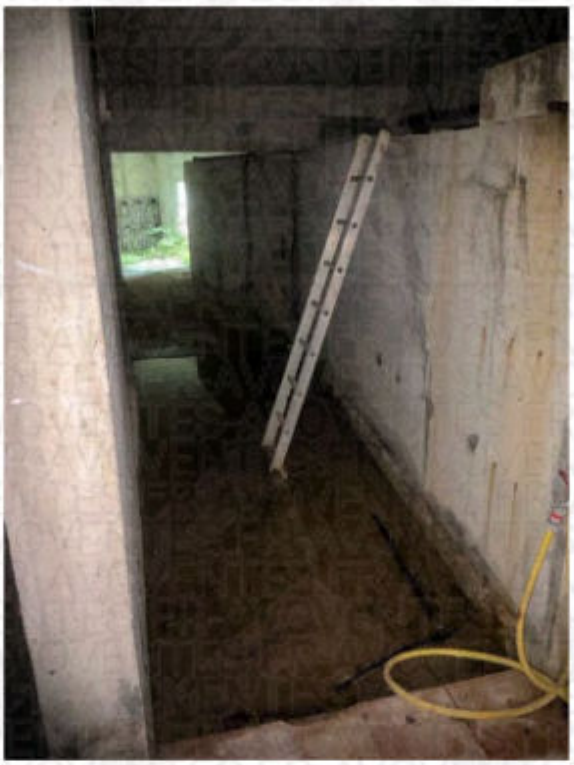








Pompe de droite ne fonctionne pas







Bac tampon réserve eau piscine





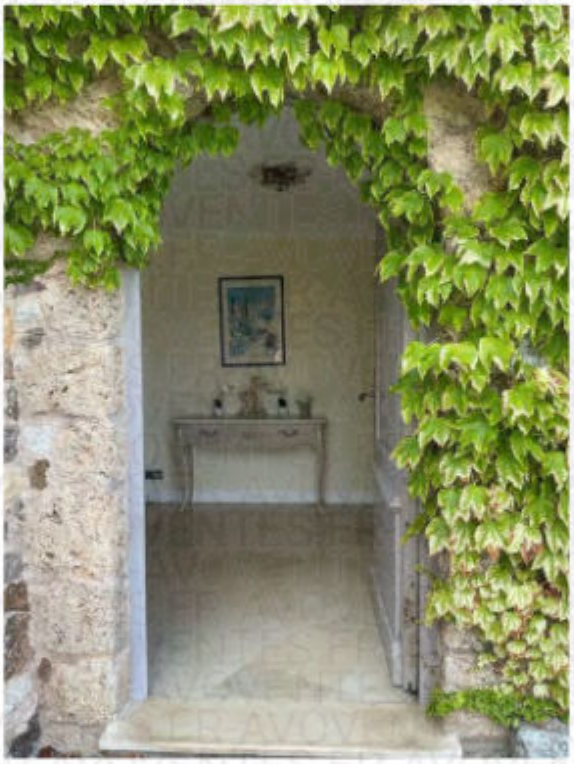


B. INTERIEUR

L'accès à la propriété bâtie s'effectue par une porte d'entrée en bois située sur la façade Ouest. Cette porte ouvre directement sur un espace de distribution aménagé au niveau de la tourelle de l'habitation.

La tourelle accueille une cage d'escalier de forme circulaire organisé autour d'un escalier maçonné permettant de rejoindre le niveau inférieur de l'habitation. Cet espace bénéficie d'un éclairage naturel assuré par plusieurs baies disposées en périphérie de la tourelle.

ENTREE







Depuis le niveau correspondant à l'entrée principale, plusieurs espaces sont directement distribués. Sur la droite en entrant se trouve une première chambre.

Face à la porte d'entrée légèrement sur la gauche deux ouvertures distinctes permettent, pour l'une de poursuivre la distribution des pièces de ce niveau et pour l'autre de rejoindre l'accès intérieur au garage.

L'escalier dessert quant à lui une cuisine, un salon/séjour avec espace salle à manger ainsi qu'une chambre et ses pièces annexes.

De manière générale pour l'ensemble de la villa, j'observe que le sol est revêtu de carrelage, les parois sont selon les zones peintes ou revêtues de stucco. Les plafonds sont peints. De manière générale le sol est en état d'usage, les murs et les plafonds sont en mauvais état selon les pièces.

Les ouvertures extérieures sont majoritairement équipées de menuiseries bois ou en aluminium double vitrage. Les baies vitrées sont équipées également de volet roulant électrique en bon état de fonctionnement. Sauf mention contraire dans le corps du présent procès-verbal de constat les menuiseries s'ouvrent et se ferment correctement.

L'ensemble immobilier présente toutefois en de nombreux endroits et à différents niveaux d'importantes manifestations d'humidité.

J'observe notamment selon les pièces des auréoles et variations de coloration des supports, des traces brunâtres ou noirâtres, des cloquages et décollement de peinture, des dégradations et pertes d'adhérence des enduits ainsi que localement des développements noirâtres d'aspect fongique.

Ces manifestations affectent aussi bien certains plafonds que les parties hautes ou basses des murs, les angles des pièces, les pourtours de baies et certaines zones situées à proximité des équipement sanitaires.

















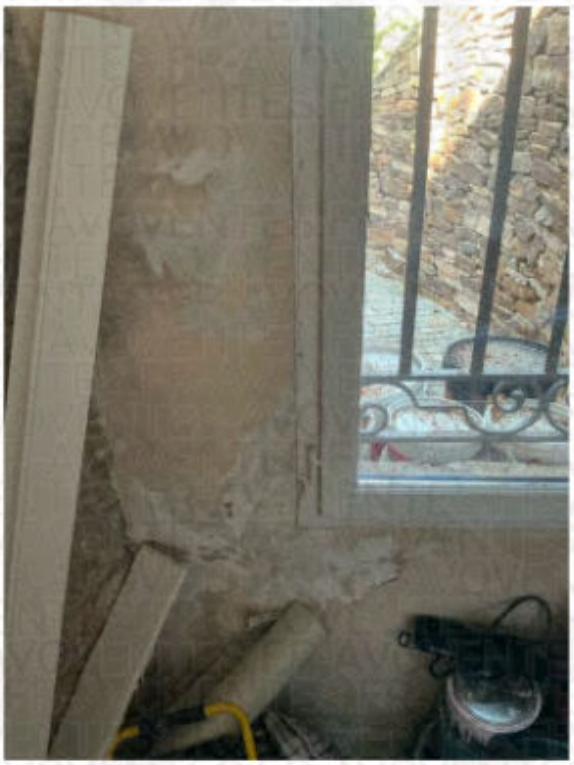


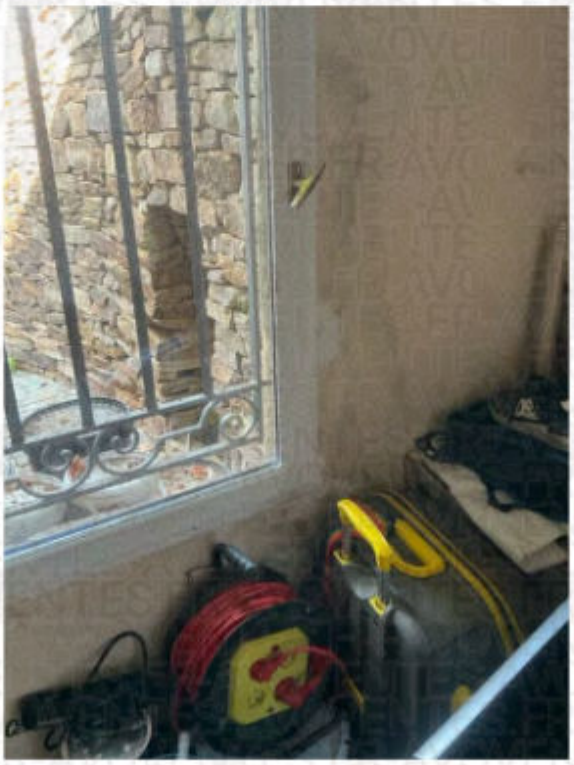


Accès garage encombré – Inaccessible à ce jour

Multiples traces d'humidité et altérations du revêtement sont visibles sur le mur gauche :

















Absence de plinthe, traces noirâtres visibles



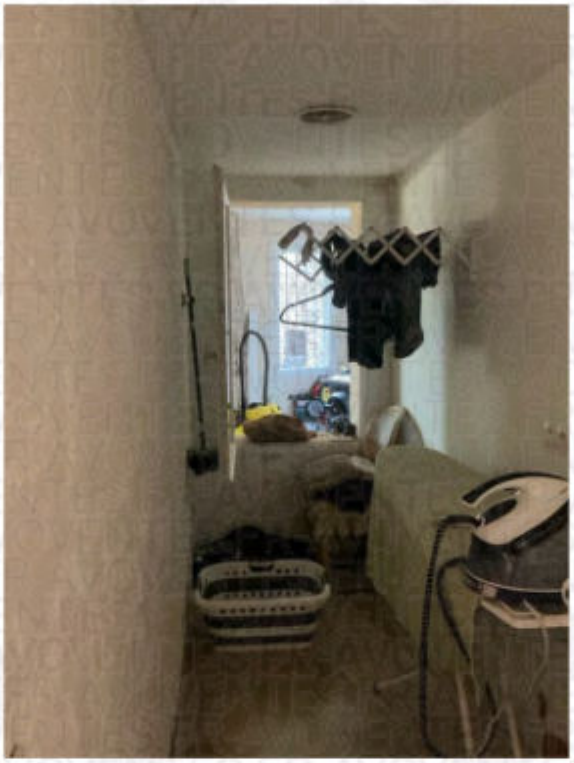




BUANDERIE







CHAMBRE DE MAITRE

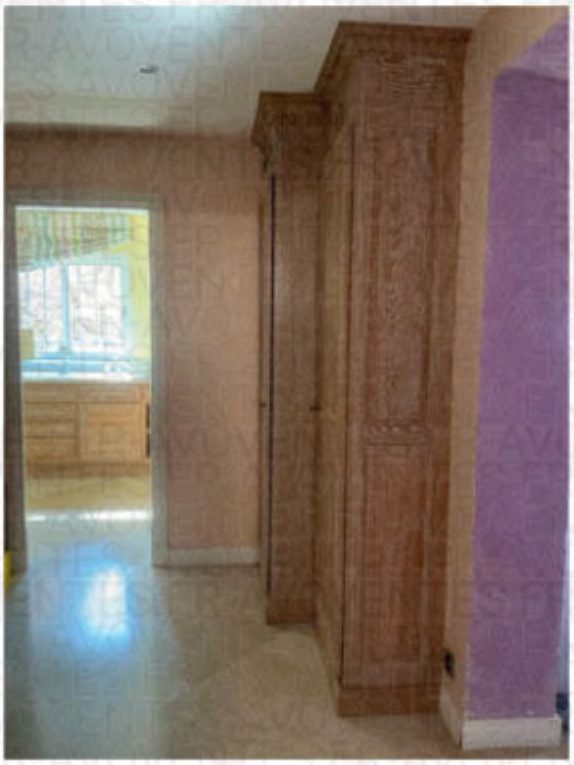
Mur et encadrement de la porte menant à la chambre sont altérés.





























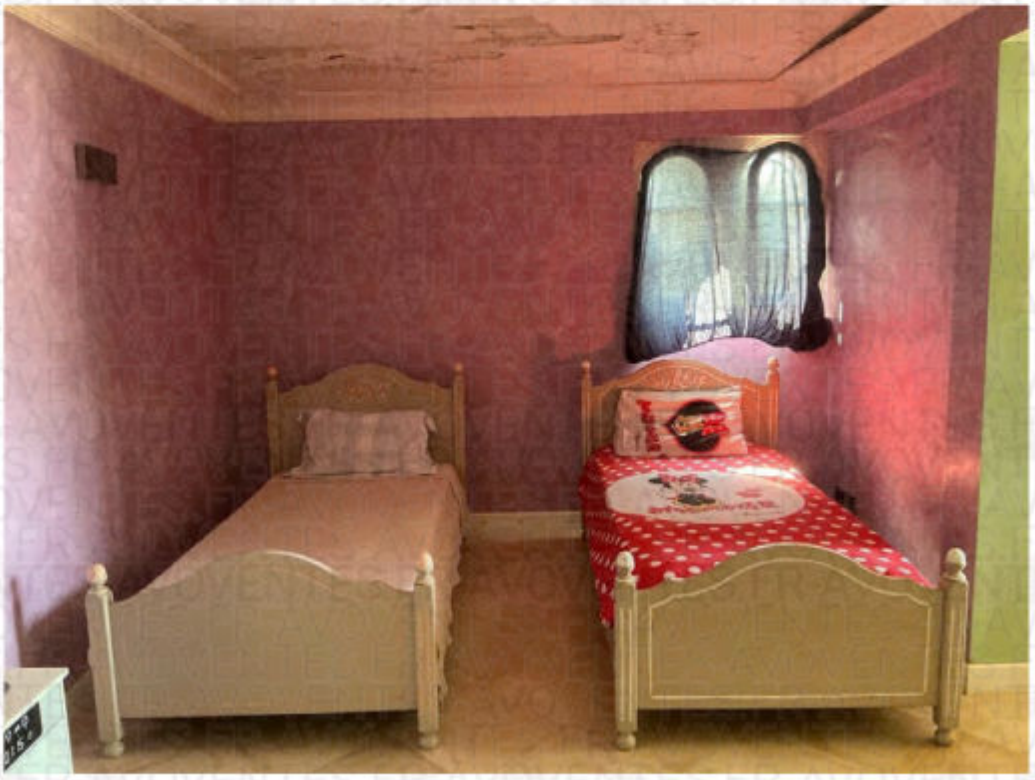


Peinture au plafond altérée, corniche décollée et peinture des corniches craquelée





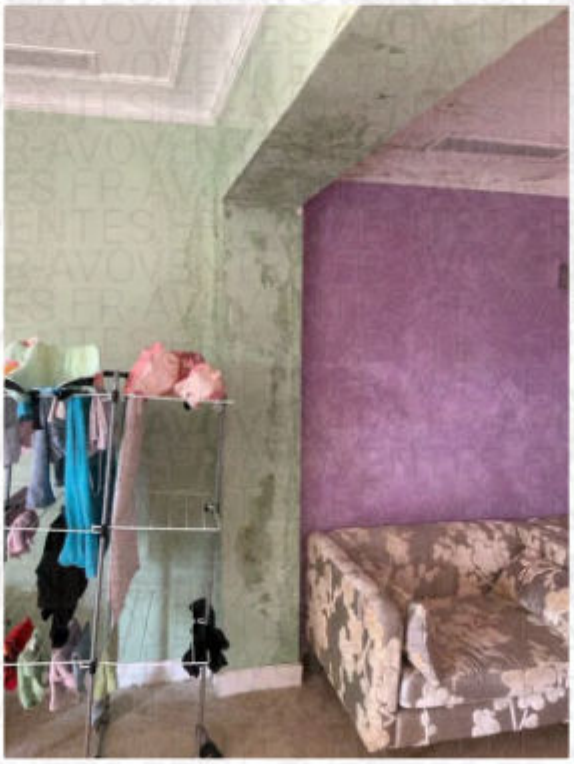












Traces d'humidité visibles :















La chambre de maître dispose d'une salle de bains équipée d'une baignoire et d'une cabine de douche, d'une double vasque et d'un WC.







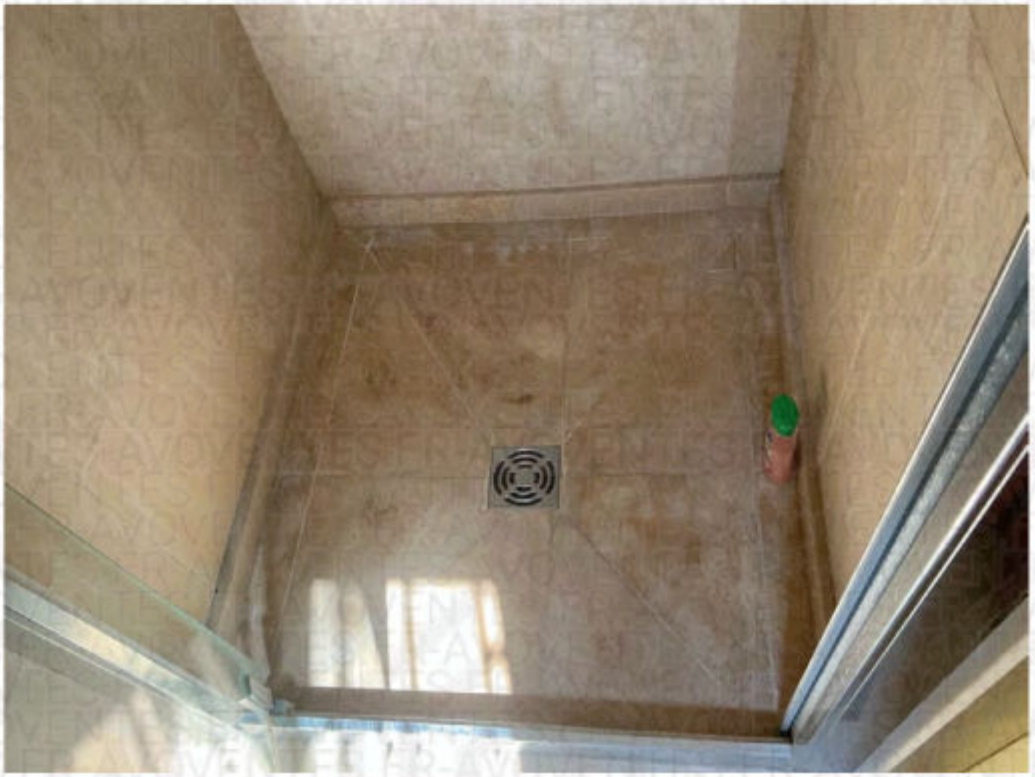


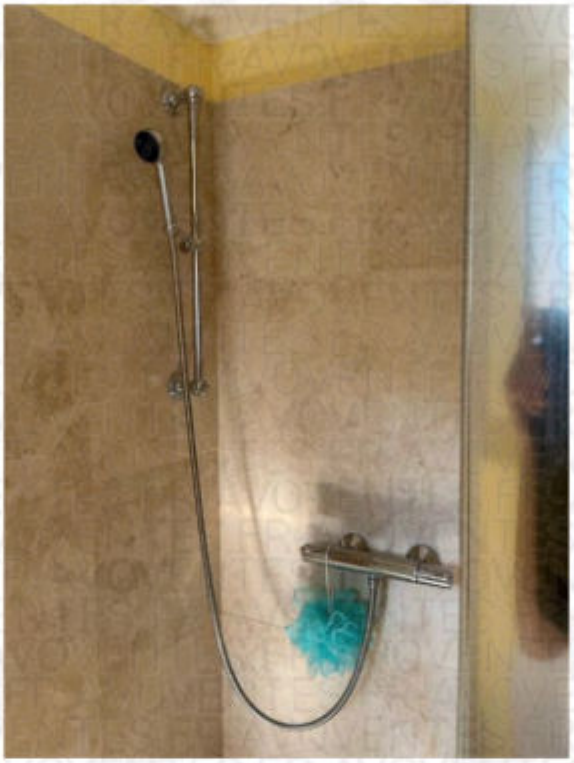












TERRASSE

La chambre de maître et la chambre voisine donnent directement accès à une grande terrasse aménagée.

De manière générale, le carrelage au sol est en état d'usage tout comme le garde-corps métallique. Hormis un transat, aucun objet meublant n'est présent sur la terrasse.

La terrasse offre une belle vue mer dégagée.











CHAMBRE 1

L'occupant me déclare qu'un dégât des eaux a eu lieu dans cette pièce il y a environ 3 ans, touchant principalement la salle de douches.













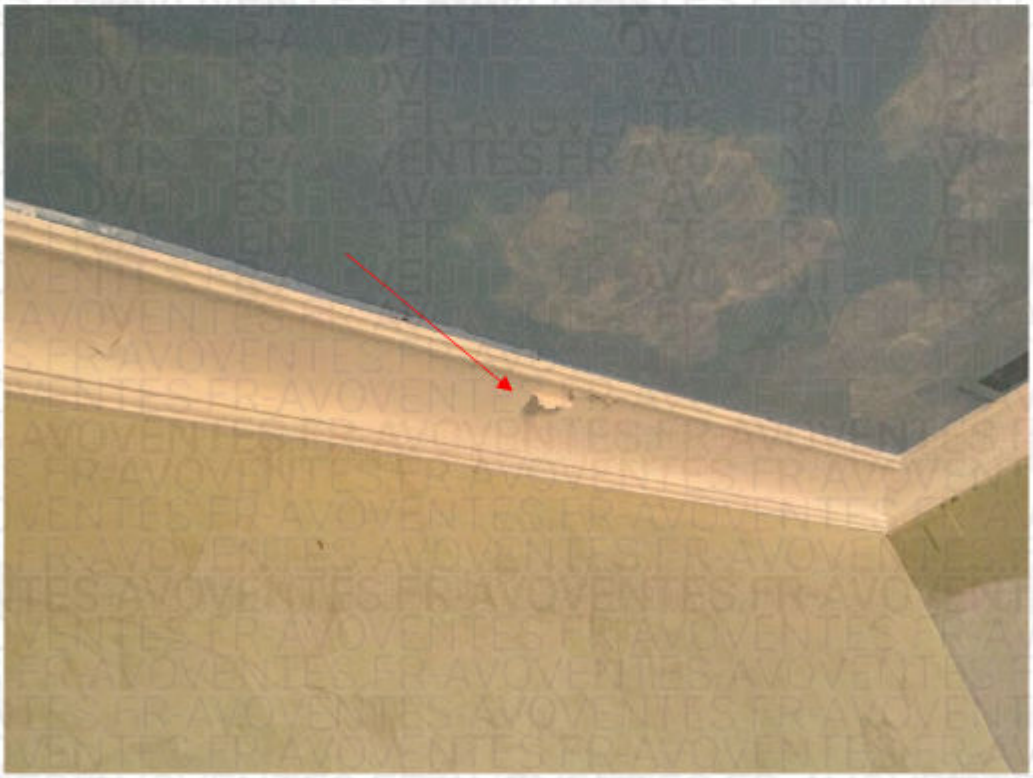














Salle de bains sinistrée et non utilisable

















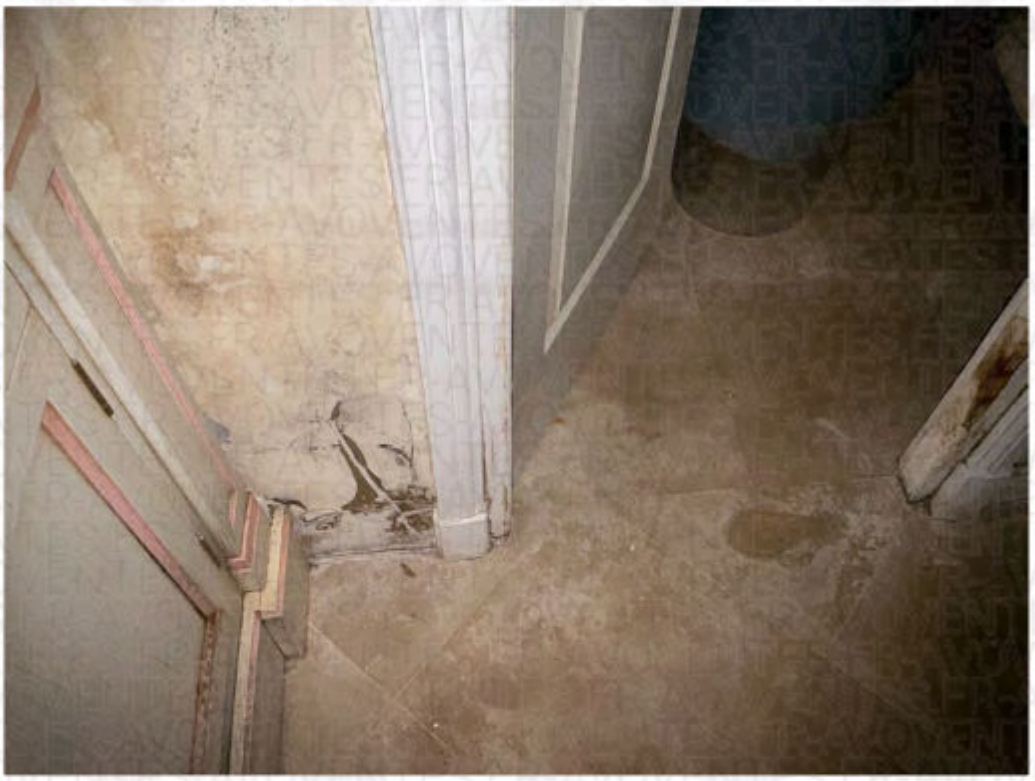


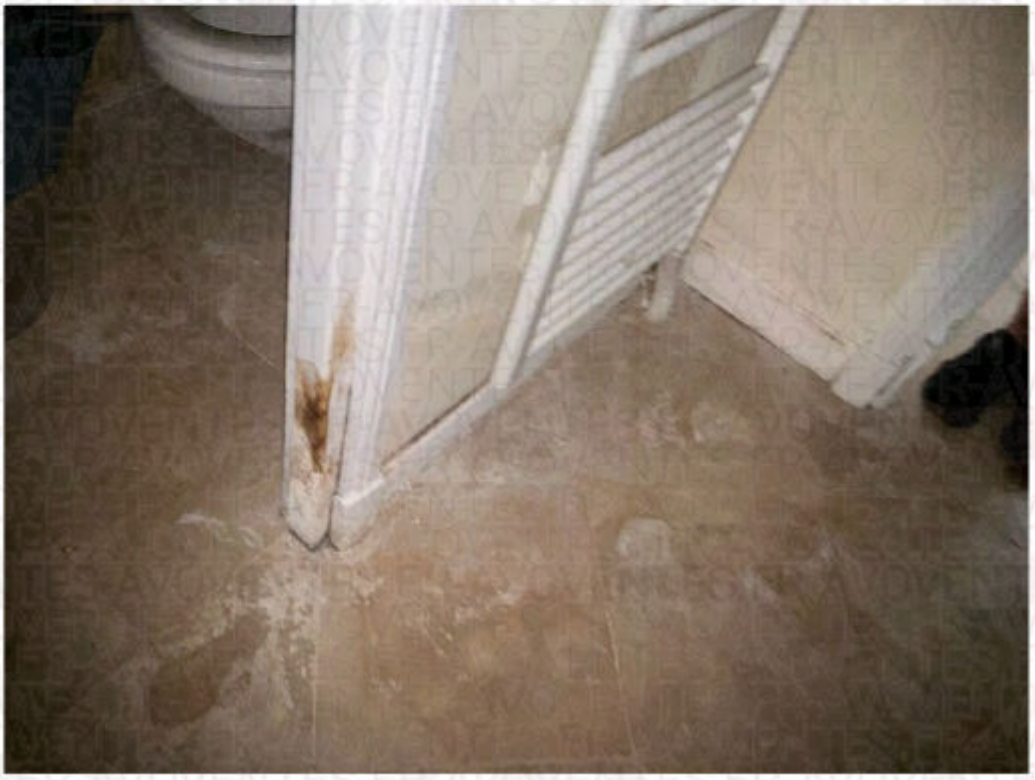


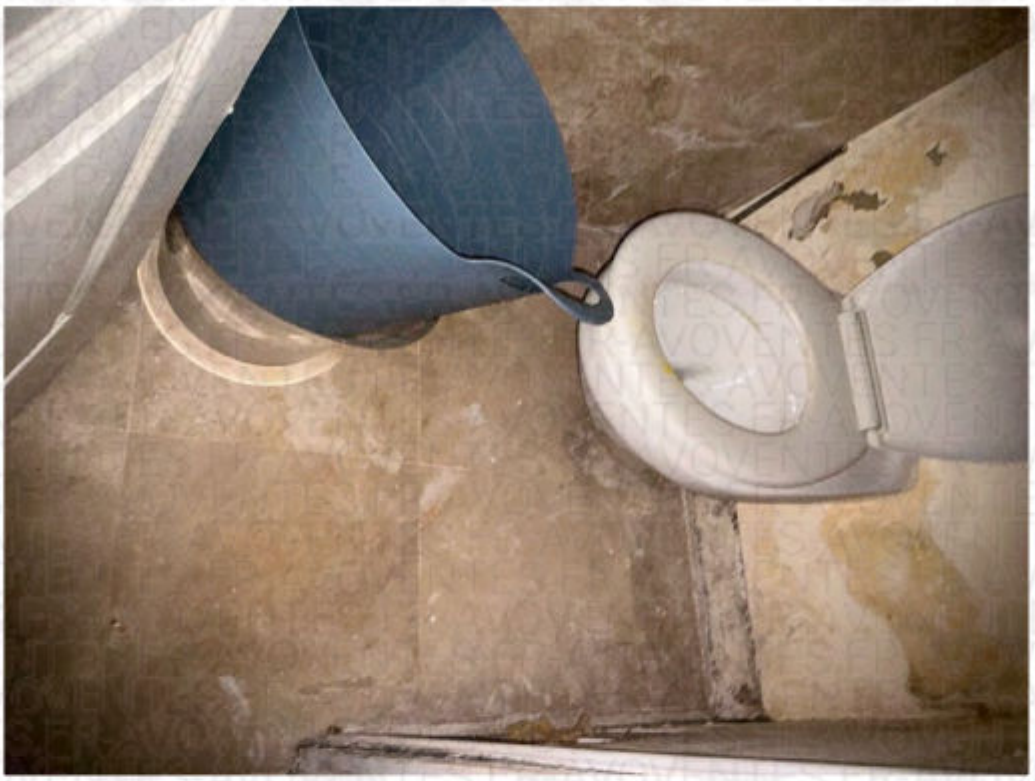
























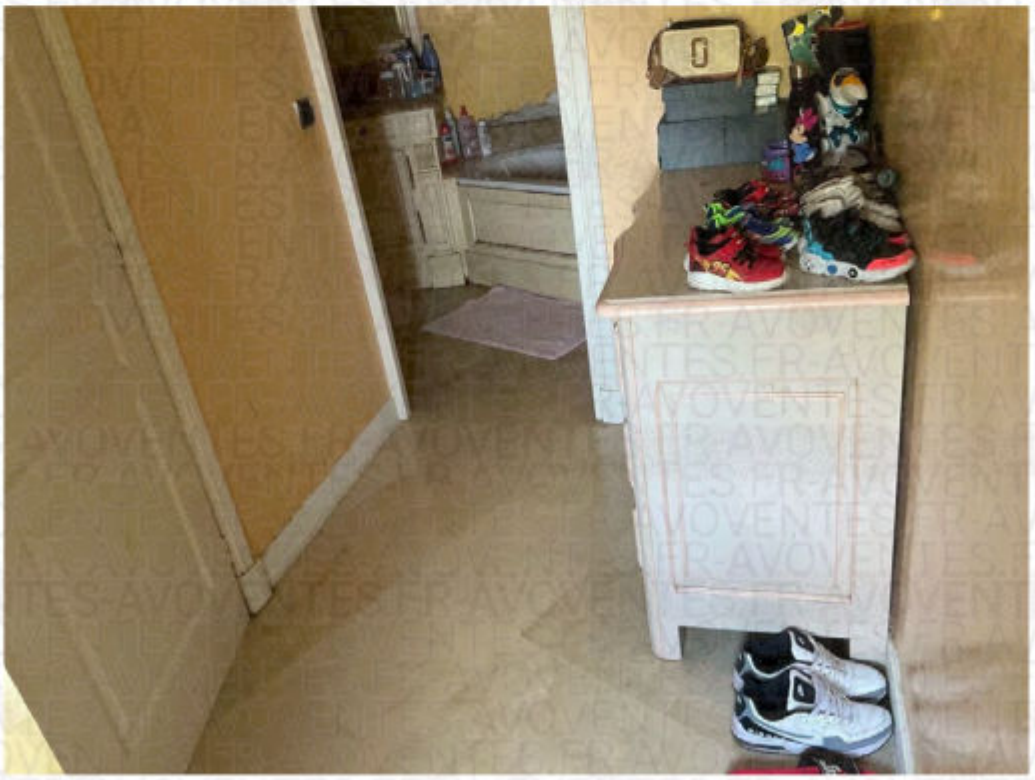


CHAMBRE 2







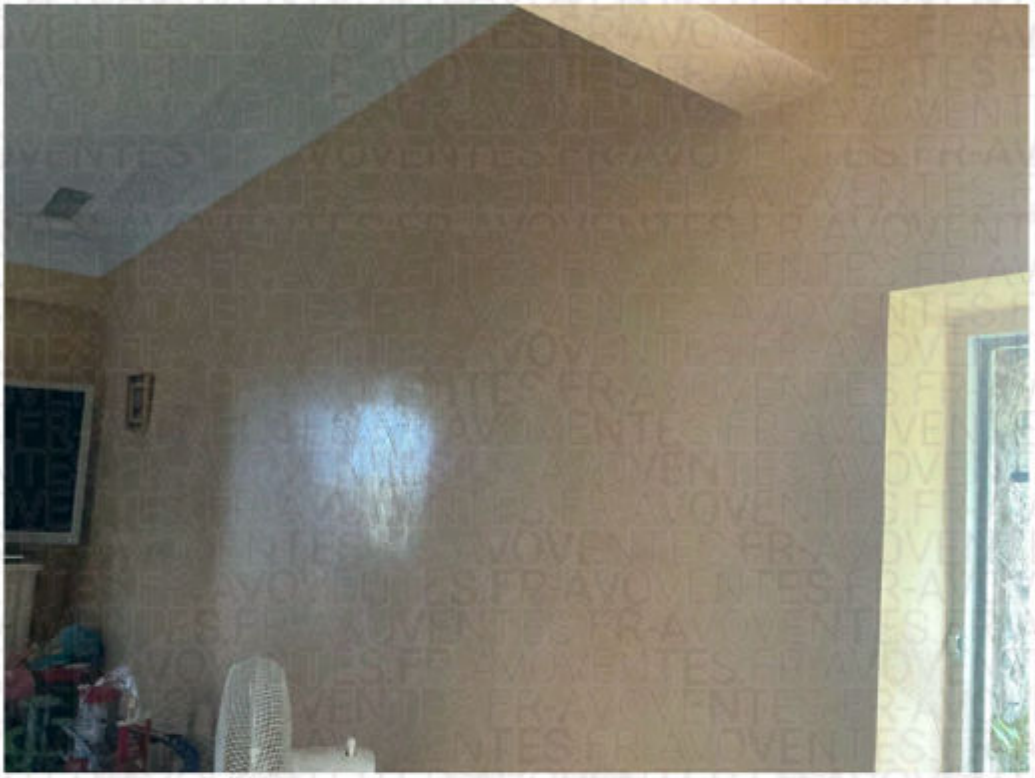










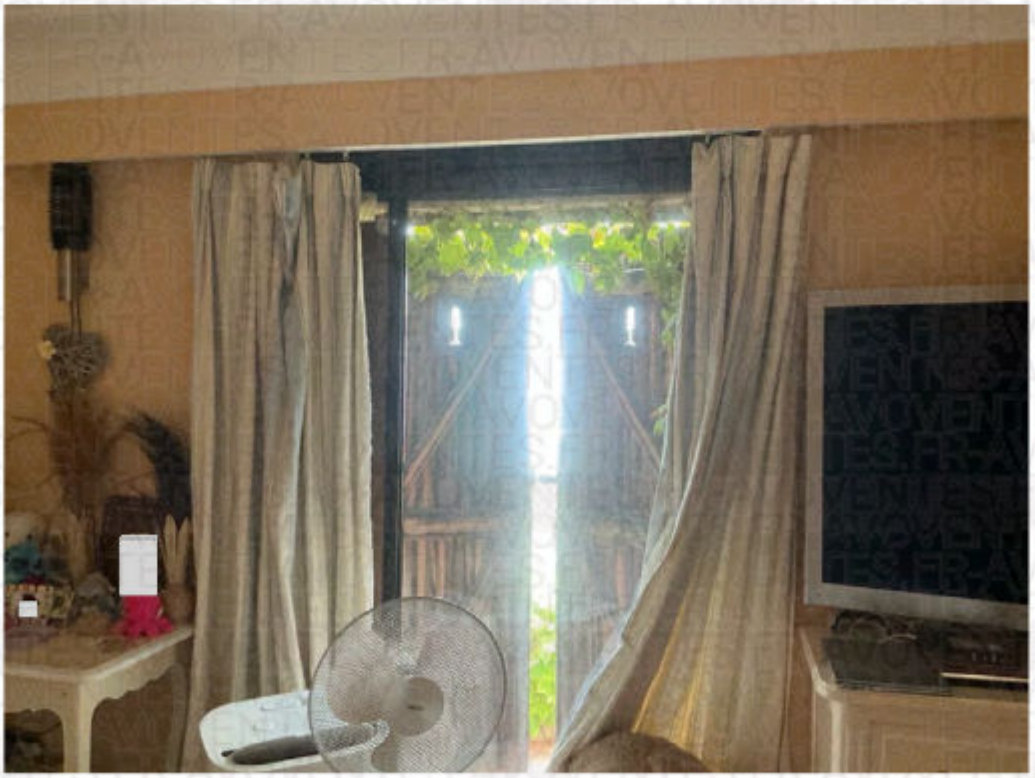












La salle de bains de la chambre numéro 2 est totalement sinistré.





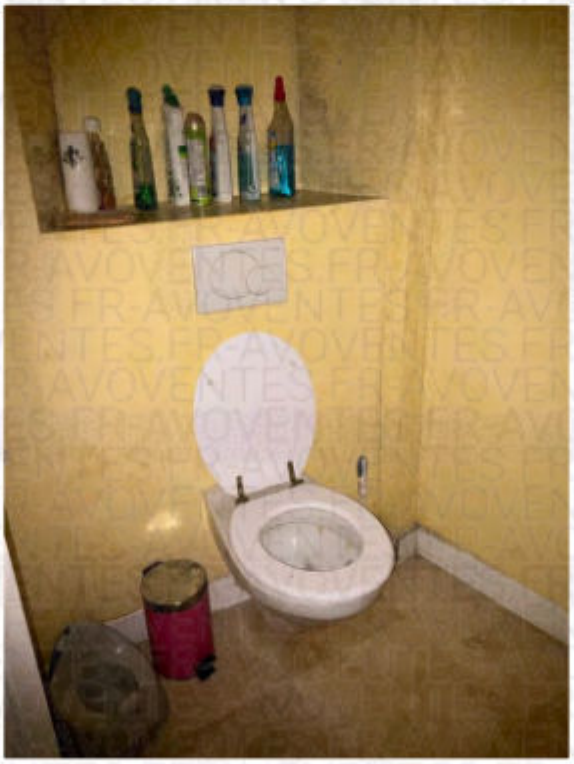
























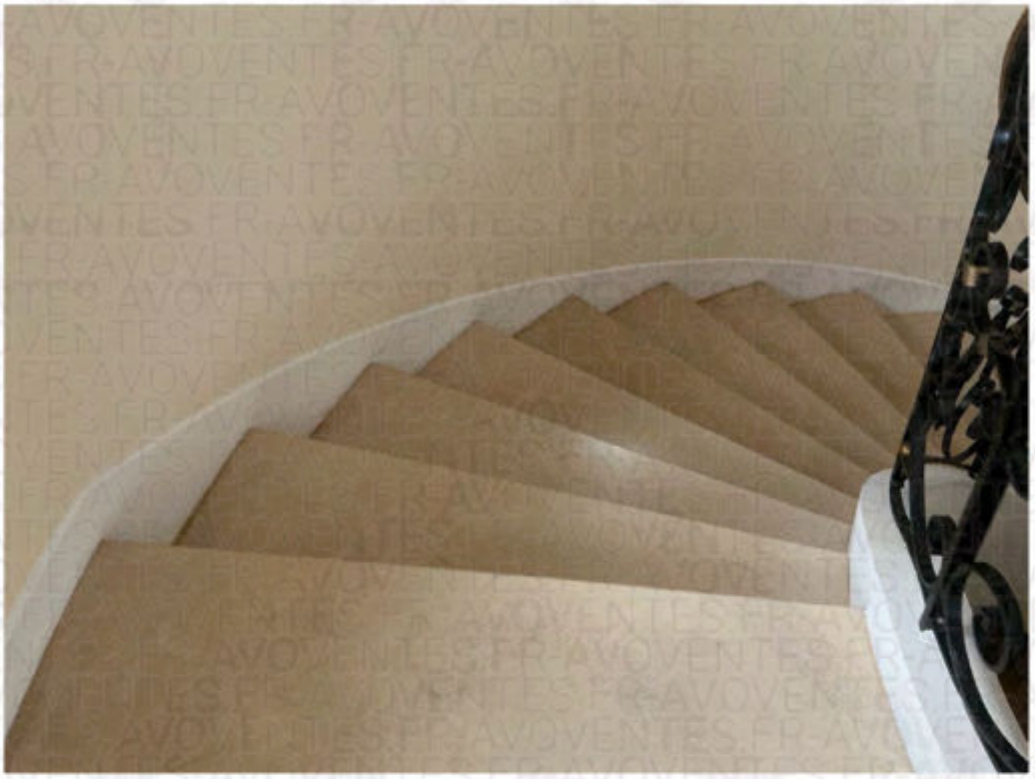


ESCALIER -1





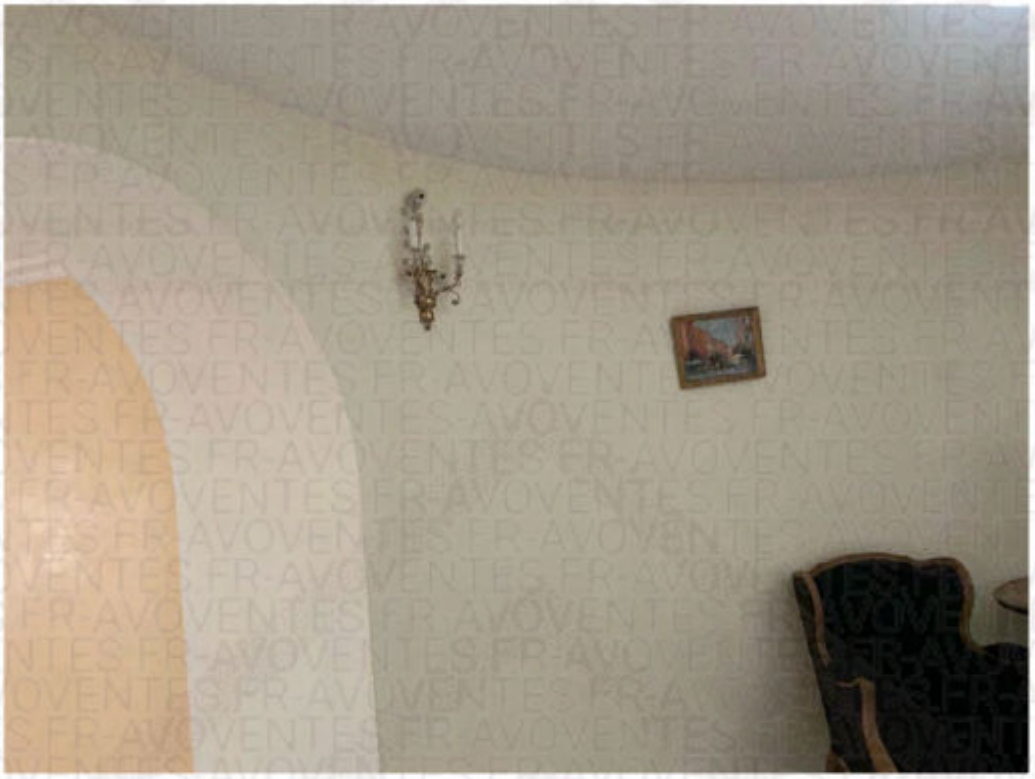








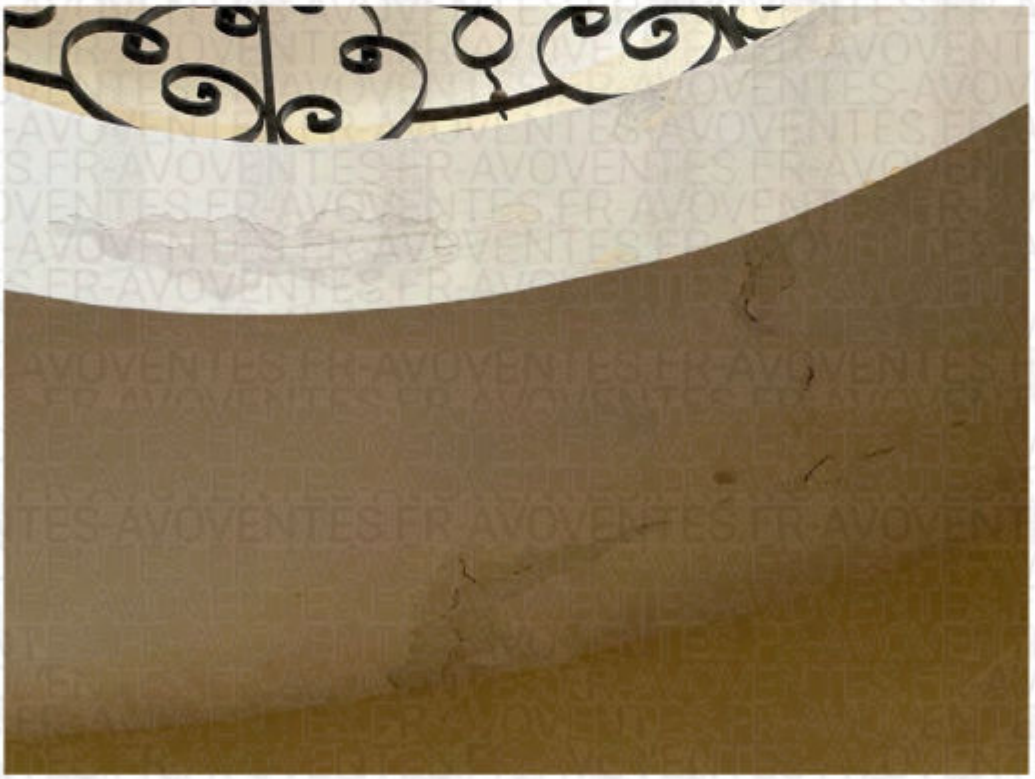






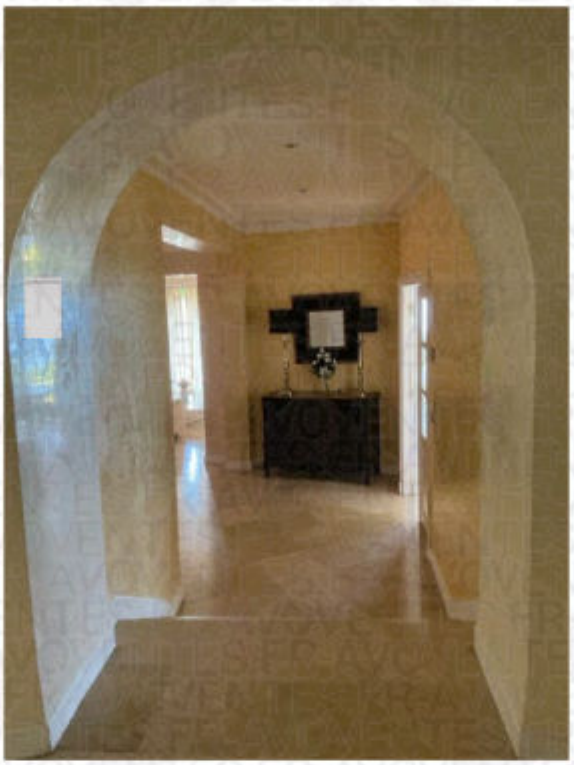


Fissure visible au niveau de la sous-face de l'escalier avec reprise grossière.













CUISINE







La cuisine donne directement sur l'espace engazonné côté Sud.

Il m'est indiqué par l'occupant que la totalité de l'électroménager lui appartient.

























SALLE A MANGER

















CAVE A VIN

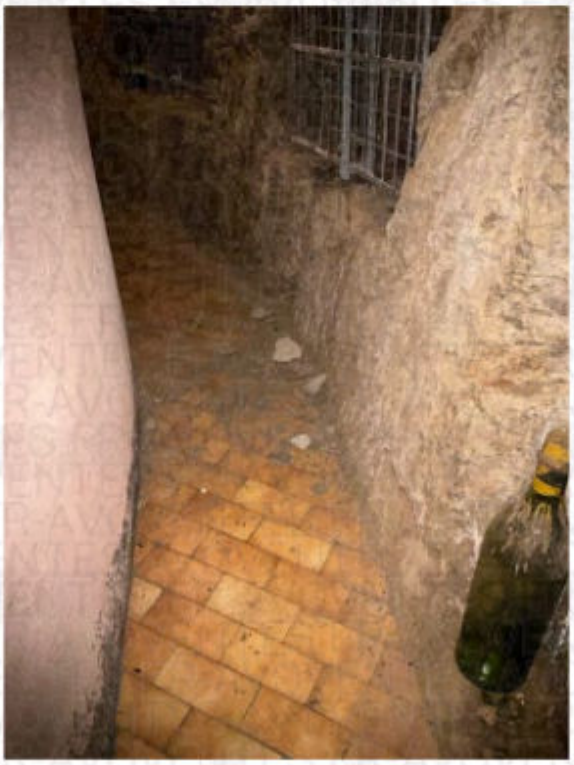
La cave à vin se développe suivant un cheminement étroit autour de la base de la tourelle. Cet espace présente un caractère semi-enterré, voire enterré avec d'importantes parties rocheuses laissées apparentes constituant directement certaines parois et certains volumes du passages.

Plusieurs niches sont aménagées dans la roche et fermées par des grilles métalliques à usage de stockage de bouteilles.

Je relève en partie basse de certaines parois maçonnées la présente de traces et dépôts noirâtres ainsi que des traces d'humidité.

















SALON









Dernier Ramonage cheminée : septembre 2025









Dans cette zone du salon je note au sol la présence d'écarts et d'un affaissement de certains carreaux.













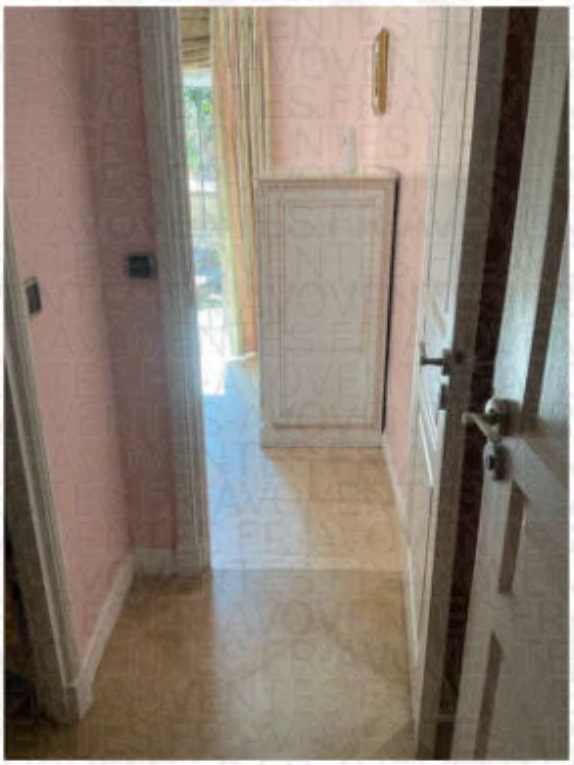




CHAMBRE 3









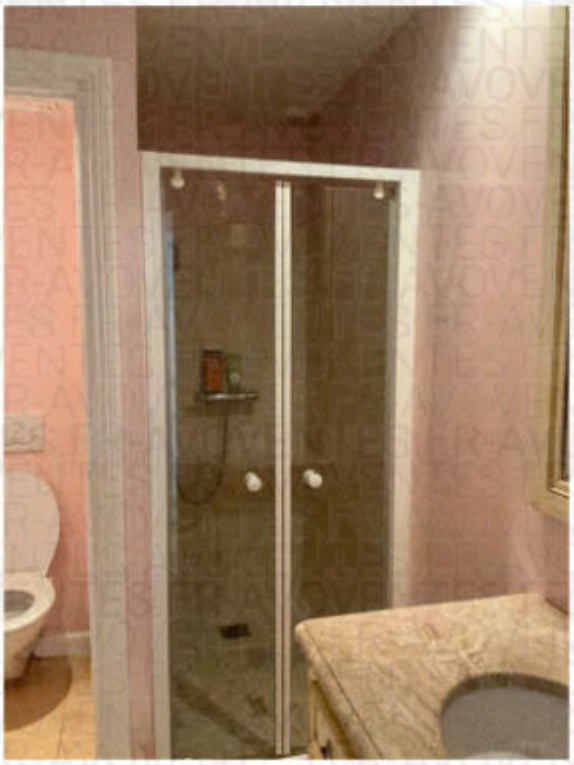








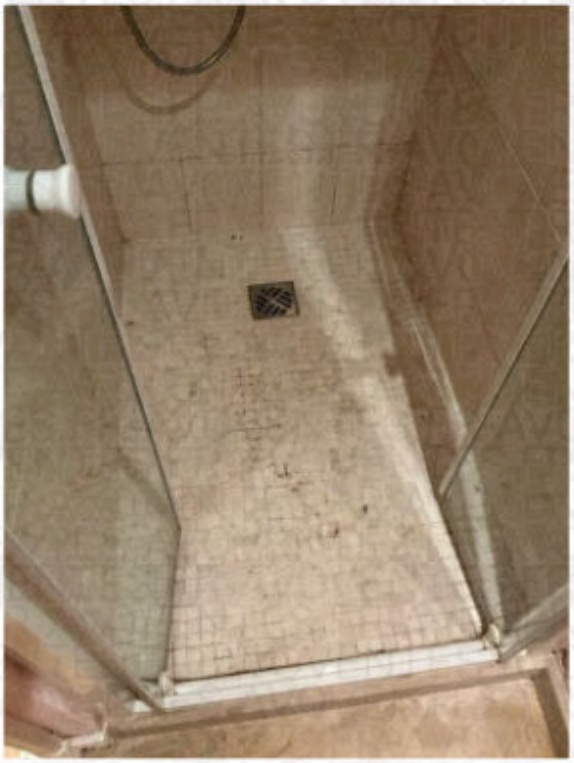






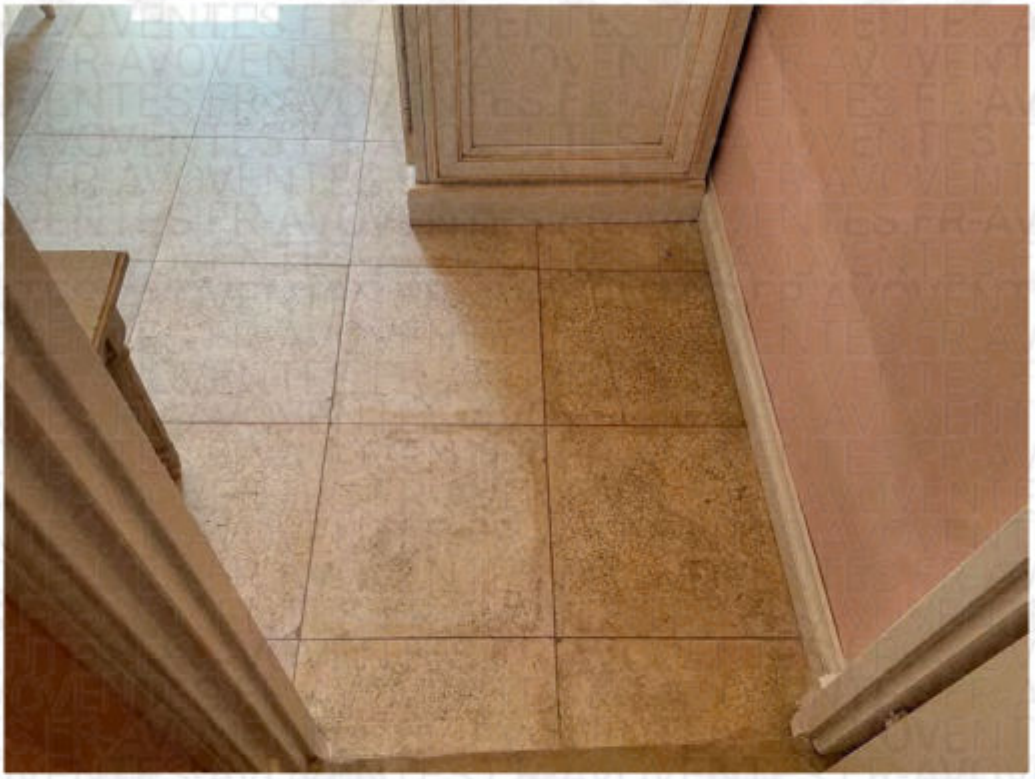


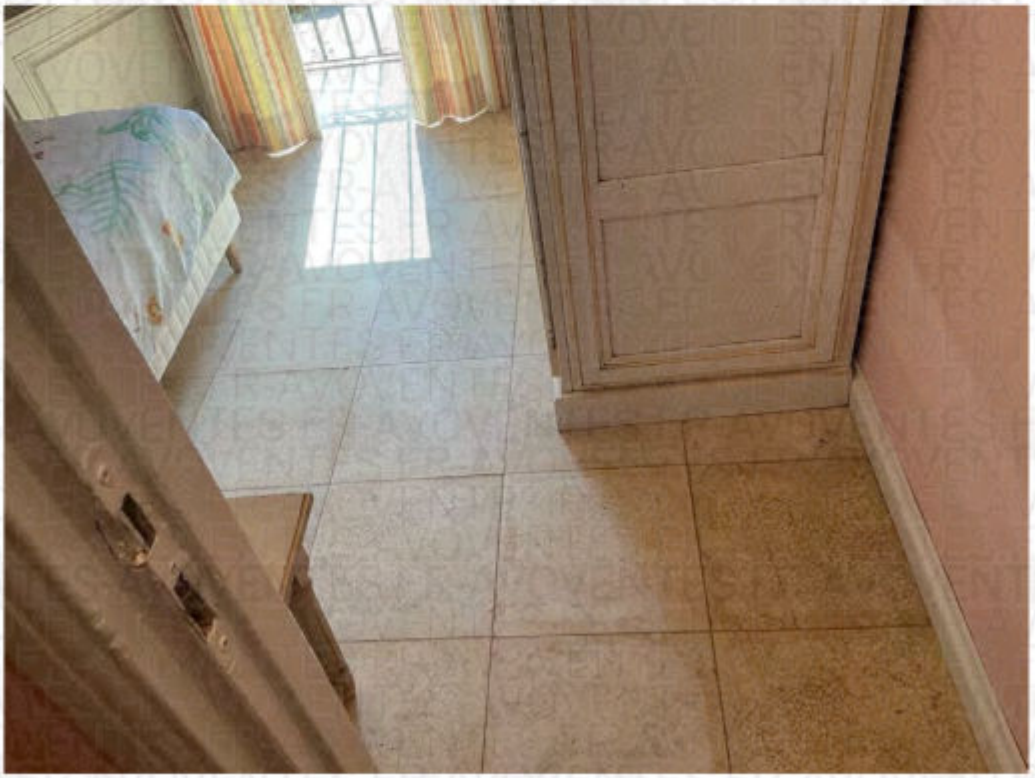
































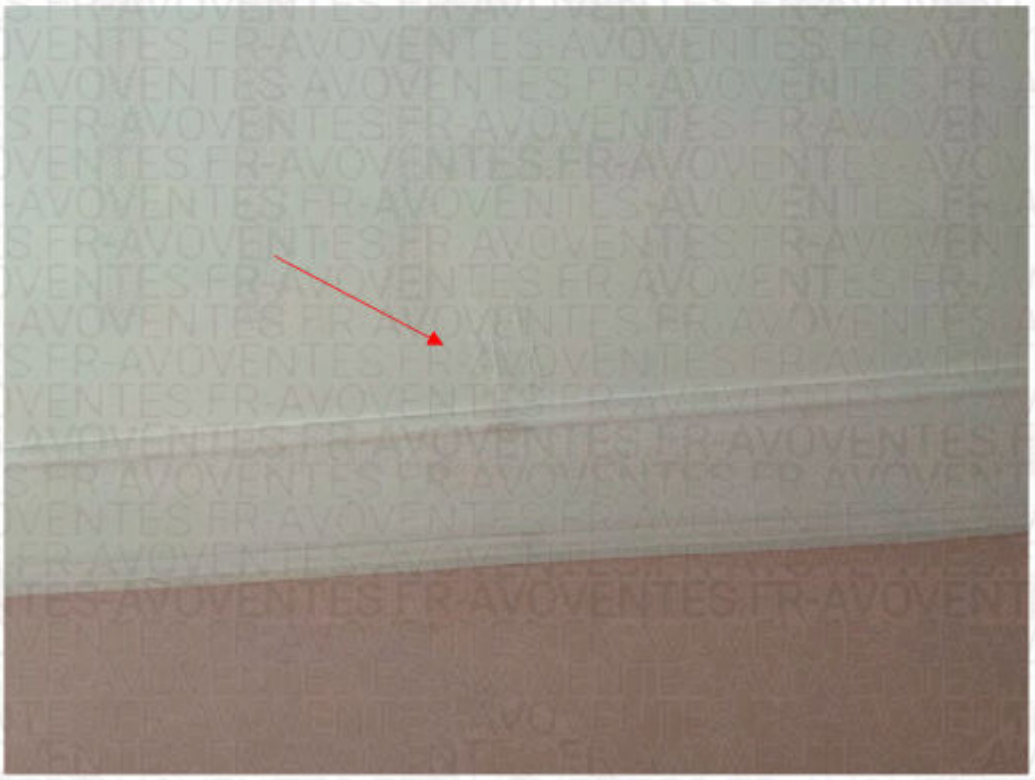








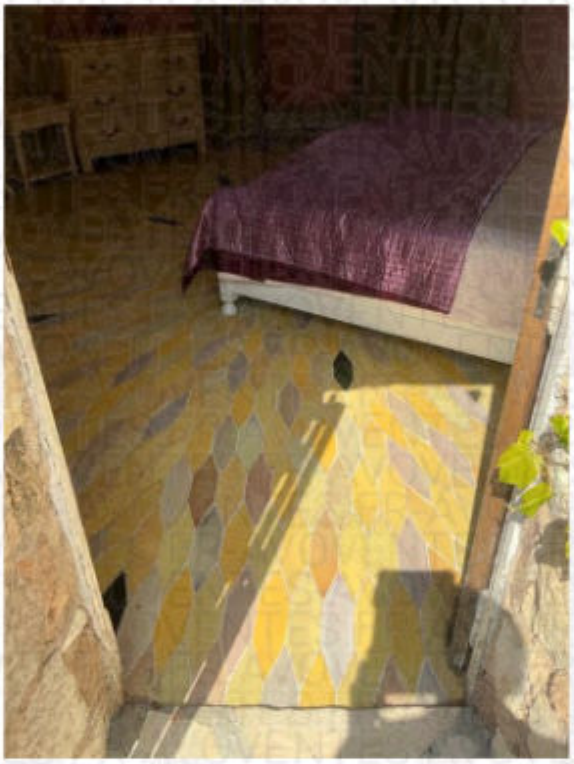


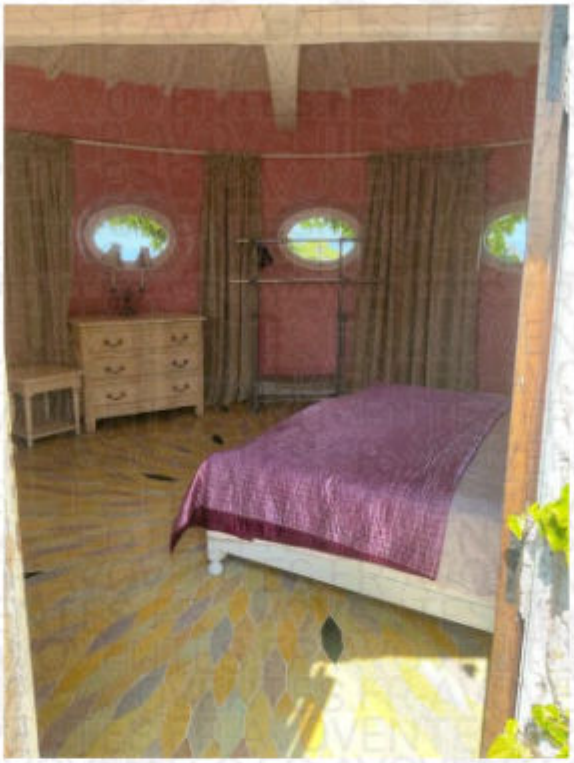


CHAMBRE INDEPENDANTE TOURELLE

La chambre est située en partie haute de la tourelle et bénéficie d'une entrée indépendante.

L'accès à la dernière chambre s'effectue au nord de la villa à droite une fois l'escalier situé à proximité de l'entrée de la villa franchi.























































MAISON GARDIEN

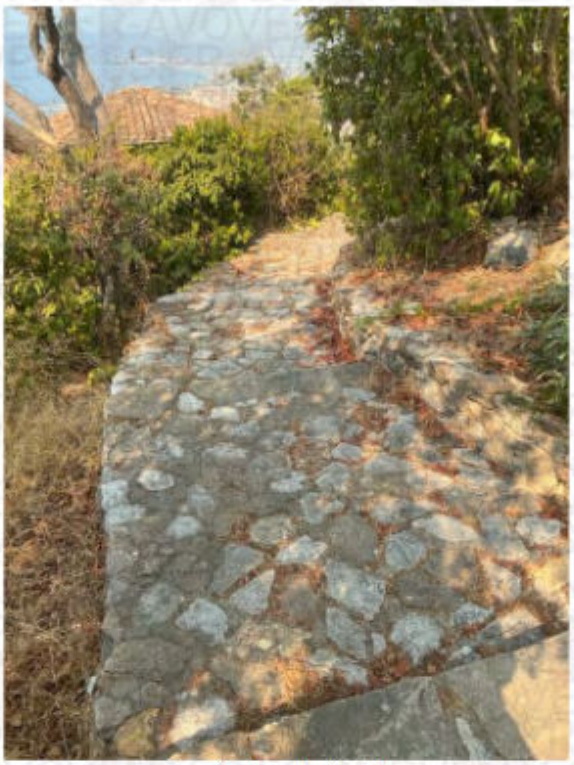
La maison de gardien est située au Nord/Est de la propriété.

Elle est accessible directement part le portillon donnant sur la plateforme à usage de stationnement ou par l'escalier maçonné en pierres naturelles.

La maison de gardien bénéficie d'un espace extérieur de type terrasse en pierre naturelles dans le prolongement de l'escalier.

La maison est orientée Ouest et bénéficie d'une vue sur le jardin de la propriété ainsi que d'une vue mer.





Accès depuis la villa



Portillon





ET LE VINGT DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT SIX, je me suis rendue à partir de 13h sur place 7 avenue Bellevue à l'effet d'accéder à la maison de gardien actuellement occupée.

La maison est revêtue d'un enduit de teinte rose clair, le toit est recouvert de tuiles canal en terre cuite.







Le sol est revêtu d'un carrelage de teinte maronné en état d'usage.

Les murs sont habillés d'un revêtement de type stucco en état d'usage.



Plusieurs scotchs sont visibles sur le carrelage



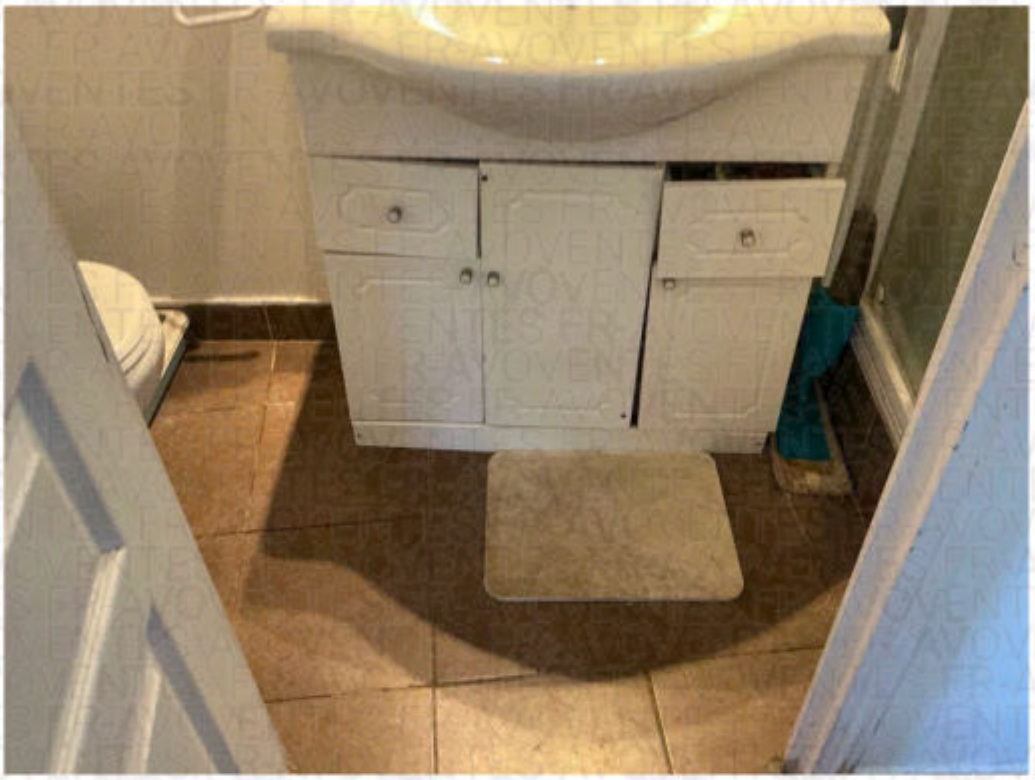


Plafond peint de couleur blanche





La salle de douches est composée d'un WC, d'un meuble vasque et d'une cabine de douche.













Escalier menant à un niveau inférieur :

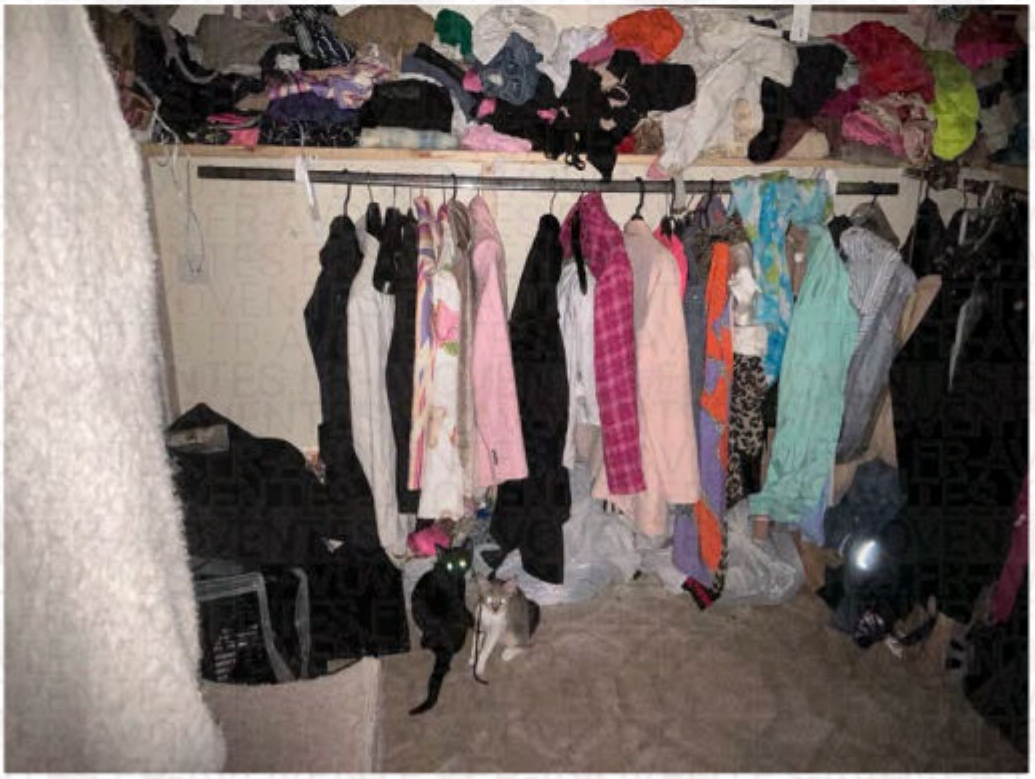






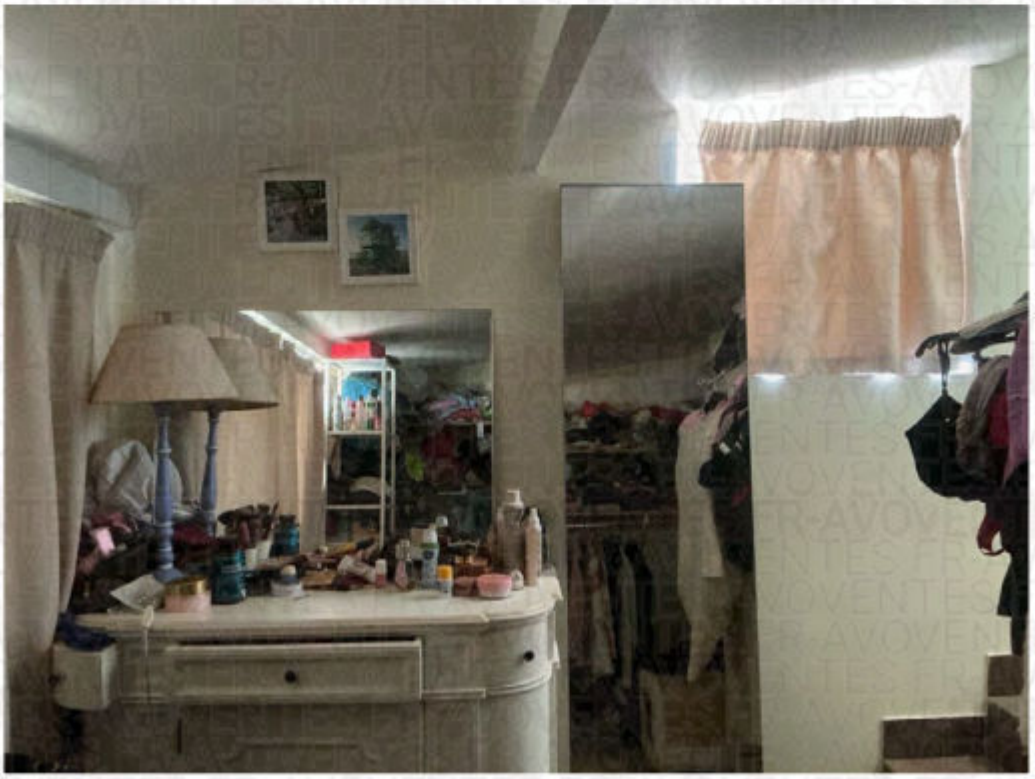
Je note que l'espace revêtu d'une moquette est utilisée à usage de dressing.

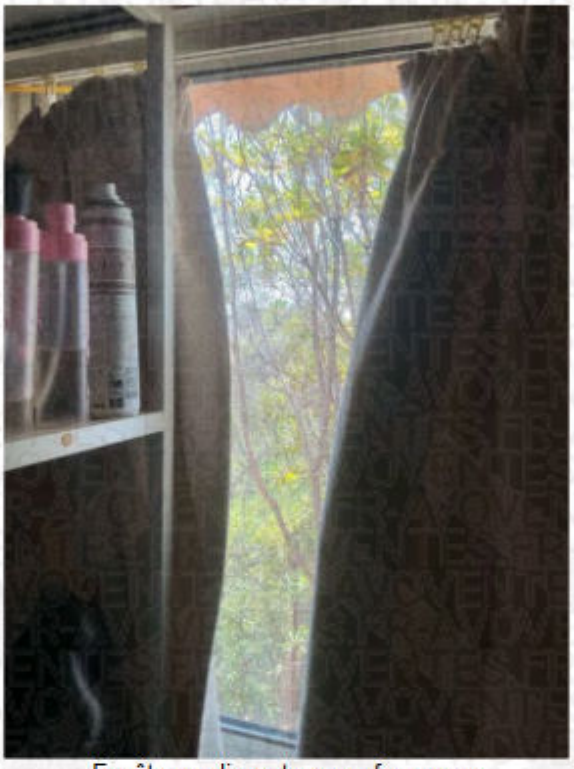
Compte tenu de l'encombrement de la pièce, il m'est impossible d'en apprécier l'état.





Plafond peint de couleur blanche

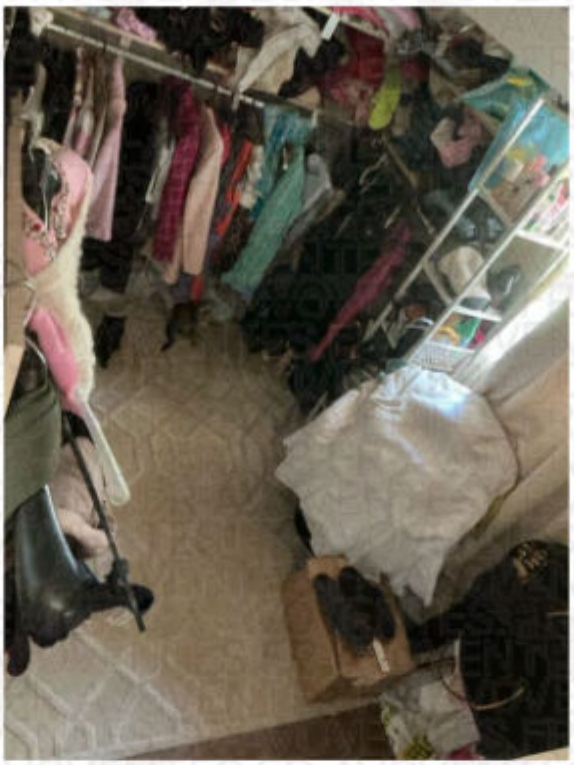




Fenêtre coulissante ne se ferme pas



Altération du revêtement visible





III. ANNEXES

- Ordonnance statuant sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 02/06/2026
- Ordonnance en rectification d'erreur matérielle rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 16/06/2026
- Signification de l'ordonnance par acte de la SELARL ANNE POLVERELLI en date du 25/06/2026
- Diagnostics immobiliers réalisés par AVOVENTES (Société STRATEGE) le 15/12/2025

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 235 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice