



SDC PALAIS JACQUELINE

Constat de Commissaire de Justice

Le mardi 1 juillet 2025

Etude ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale, le règlement des honoraires par chèque est accepté, société titulaire d'une office d'huissiers de justice. RCS DOLE 895 235 745 - TVA intracommunautaire 56895235745

Conformément aux dispositions de la loi informatique et liberté vous pouvez obtenir communication auprès de notre étude des informations vous concernant et le cas échéant en demander la modification n° de déclaration : CIL 8008633

- CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE -
L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE PREMIER JUILLET

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE PREMIER JUILLET À NEUF HEURES

À la requête du :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Palais Jacqueline » sis à Nice (06000), 4-4 bis boulevard Dubouchage, représenté par son syndic en exercice la SARL NARDI MASSENA, dont le siège social est à Nice (06000), 11 rue Gubernatis, immatriculée au RCS sous le n° 524759537, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Agissant en vertu d'une assemblée générale du 11 mars 2025.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Maxime ROUILLOT, Avocat au Barreau de Nice, y demeurant 12 boulevard Carabacel, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI.

EN VERTU DE :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Nice le 6 septembre 2024, signifié le 24 septembre 2024, passé en force de chose jugée.

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Jean-Christophe Louis PASSERON né le 3 décembre 1960 à Nice, de nationalité française, pacsé, demeurant à Nice (06000), 5 rue Lamartine.

ET FAISANT SUITE A :

Un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par Maître Tracy REOL en date du 18 juin 2025 à _____ suivant procès-verbal de remise étude, dénoncé à _____

DEFERANT A CETTE REQUETE :

Je soussigné, Me Florian AUBRY, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de NICE (06000), y demeurant 7 rue Grimaldi,

Certifie m'être transporté ce jour à Nice (06000), 4-4 bis boulevard Dubouchage.

Là étant et en présence de :

- Madame **MANSUY Stéphanie**, diagnostiqueur immobilier au sein de la société LD2I;
- Monsieur **David KESTERMER** serrurier, société ALPES-DEPANNAGE;
- Madame **Marie-Thérèse RAMA**, témoin;
- Monsieur **Alain PORTIER**, témoin;

J'ai procédé aux constatations suivantes:

VUE AERIENNE

J'insère au présent procès-verbal de description des lieux, une capture écran tirée du site Internet "Google Earth". Le bien immobilier est matérialisé par un point de couleur rouge au 4 boulevard Dubouchage à Nice (06000).

https://earth.google.com/web/search/4+Bd+Dubouchage,+Nice/@43.703966,7.2731043,31.93602345a,487.24014271d,35y,-69h,25.75t,0r/data=CoQBGiYSUAolMHgxMmNkZGFhZjc0OGMyMzNkOjB4NmMwZmE0NTk0NTM1YWJkOBI7v9GOG9pFQCGAIIOnqBcdQCoVNCBCZCBEWjvdWNoYWdlLCBOaWNIGAlgASImCiQJKOHpT2UIM0ARJ-HpT2UIM8AZAAVCsI1dRUAh4PEXmd-ITMBCAggBQgIIAEoNCP_____wEQAA



INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN

- Situation du bien :

Le bien est situé à Nice (06000), 4-4 bis boulevard Dubouchage, au 2^{ème} étage de l'immeuble, droite ascenseur, formant le lot n° 13 du 2^{ème} groupe d'appartements contigu au Palais Caraveu.

- Description générale :

L'appartement est situé dans un immeuble d'habitation et se compose de la façon suivante :

- Lot n° 13 : un appartement divisé en : hall, salon sur le boulevard ainsi que deux chambres, dont une avec cabinet de toilette et penderie, une autre chambre sur la cour avec penderie, salle à manger sur la cour, cuisine, office salle de bain, W-C.

- Une chambre de bonne située au 2^{ème} étage du bâtiment au fond de la cour portant le n° 4

- une cave au sous-sol portant le n° 10.

Et les 20/400èmes des parties communes générales.

Ce bien est actuellement est inoccupé, bénéficiant d'un système d'alarme.



APPARTEMENT N° LOT 13

Depuis le palier du 2^{ème} étage, j'accède à une double porte en bois située sur ma gauche, en bon état général.

Après avoir frappé à de nombreuses reprises, personne ne défère à mes appels pourtant insistants.

Je demande alors au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Parvenu à l'intérieur, je constate que les lieux sont intégralement vides de toute personne, en revanche, l'appartement est rempli de nombreux effets personnels.

L'appartement est pourvu d'une alarme VERISURE, laquelle se déclenche lors de l'ouverture forcée. La télésurveillance ayant averti ces derniers arrivent sur les lieux environ dix minutes après l'ouverture forcée. Ces derniers assistent ainsi au reste des opérations.

HALL

Le sol est constitué d'un parquet massif, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture blanche avec motifs décoratifs, en bon état général.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, avec moulures, en bon état général.



CUISINE

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche, état d'usage.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage de couleur claire, à l'état d'usage, constaté sale.

Les plinthes sont en carrelage identique au sol, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur claire, état usagé, écaillée à de nombreux endroits, et également croûtée.

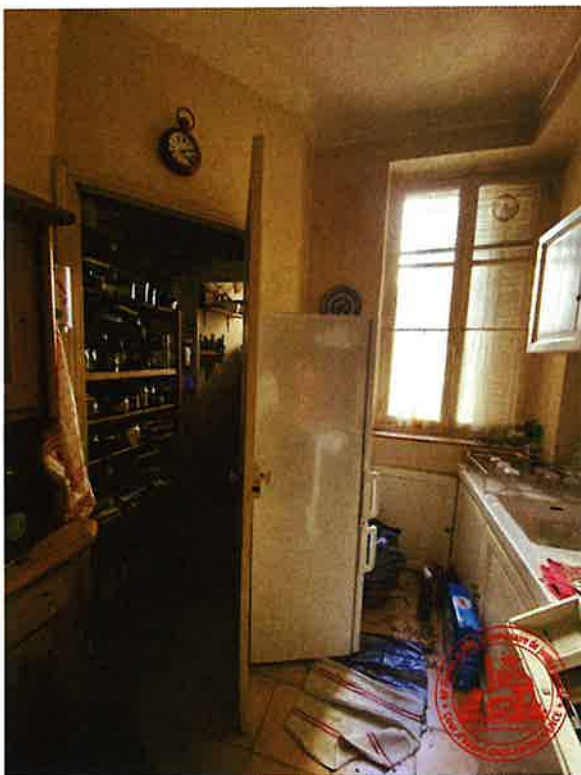
Le plafond est recouvert de peinture blanche, état usagé, peinture croûtée, écaillée par endroits.

Equipements :

- sur le pan de mur de gauche, des étagères en bois;
- de deux meubles bois en bon état général;
- un meuble avec évier, robinet mitigeur, un égouttoir;
- en partie haute, un placard, deux portes bois recouvertes de peinture blanche, état usagé;

Cette pièce est aérée par deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, volets manuels extérieurs.

Au fond de la cuisine, une porte en bois plein recouverte de peinture blanche, dessert un cagibi.



Le sol est constitué de carreaux de carrelage de couleur rouge, état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture de blanche, état usagé.

L'ensemble de l'espace est sale et usagé.



VESTIBULE

De retour dans le couloir, j'accède sur la droite à un vestibule desservant sur ma droite, une petite salle d'eau et en face une première chambre.

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche, à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de linoléum, imitation parquet, état usagé, celui-ci est gonflé par endroits.



SALLE D'EAU

Elle est fermée par une porte en bois plein, recouverte de peinture blanche.

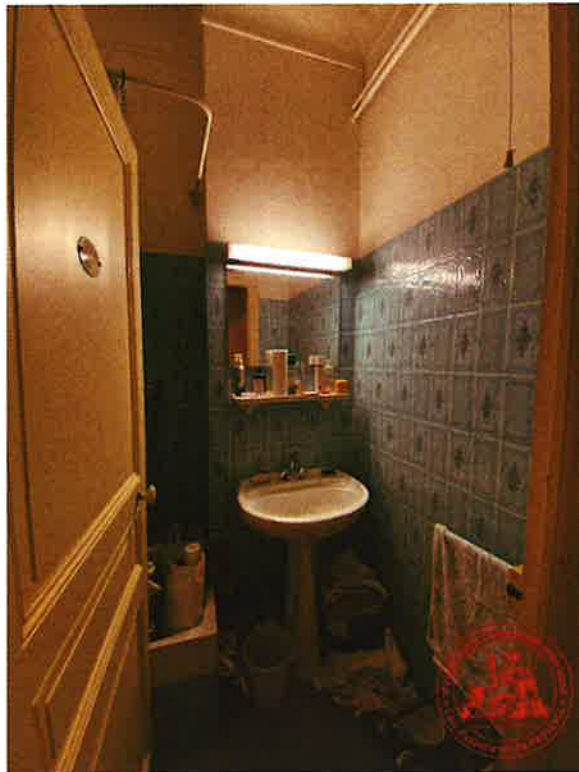
Le sol est constitué de linoléum, imitation parquet, état d'usage.

Les murs sont recouverts pour la 1^{ère} moitié de carreaux de faïence de couleur bleue, en bon état général.

L'autre moitié est recouverte de peinture blanche, à l'état d'usage.

Equipements :

- un receveur de douche est présent, colonne de douche, absence de paroi vitrée
 - un meuble salle de bain simple, robinet mélangeur et un miroir éclairé par spot
- Le tout à l'état usagé.



PREMIERE CHAMBRE

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche, état usagé.

Le sol est constitué d'un parquet massif, état usagé.

Les murs sont recouverts de papier peint de couleur claire, état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, avec moulures, en bon état général.

Présence sur ma gauche, d'un radiateur en fonte recouvert de peinture blanche.

Sur le pan de mur de droite, un placard fermé par une porte en bois plein, équipé d'étagères.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, volets manuels extérieurs. Les abords de la fenêtre sont fermés par un garde-corps en fer forgé en bon état général, avec vue dégagée sur le boulevard Dubouchage.



SEJOUR

Je poursuis en avançant dans hall d'entrée et j'accède sur ma droite au séjour.

On y accède par une double porte en bois, vitrage en partie centrale, porte recouverte de peinture blanche, état usagé, peinture écaillée.

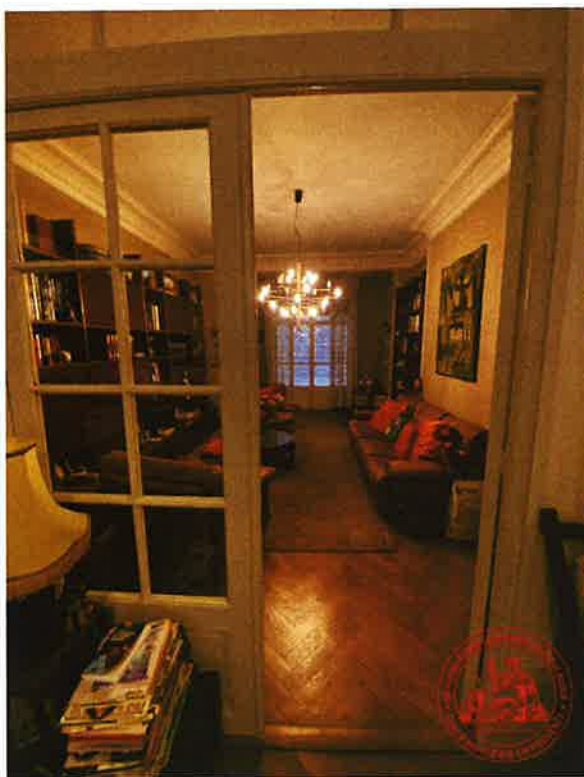
Le sol est constitué d'un parquet massif, à l'état d'usage. Je constate la présence de nombreuses traces noires s'apparentant à de la moisissure au fond à gauche de l'espace.

Les murs sont recouverts d'un habillage granuleux en bon état général.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, avec moulures, en bon état général.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre deux vantaux en bois recouvert de peinture blanche sale, absence d'entretien. La peinture est écaillée, abîmée par endroits. Volets manuels en bois à l'extérieur.

Présence d'un garde-corps en fer forgé donnant sur le boulevard Dubouchage.





SALON ATTENANT A LA CUISINE

Je traverse le hall depuis le séjour et j'accède à une salon attenant à la cuisine.

L'accès est fermé par une double porte en bois recouverte de peinture blanche avec vitrage central.

Le sol est constitué d'un parquet massif, en bon état général. Je relève de gros écart entre certaines lames de parquet.

Les murs sont recouverts de peinture de blanche, fissurée et écaillée à de nombreux endroits, état usagé.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, avec moulures, en bon état général.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre, deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, garde-corps en fer forgé, donnant sur l'arrière-cour du bâtiment, volets manuels en bois, état usagé.

Une porte ferme l'accès à la cuisine sur la gauche de l'espace, porte en bois plein recouverte de peinture blanche.





COULOIR

Au fond du hall, j'accède à un couloir qui dessert, de la droite vers la gauche, une deuxième chambre, un petit cagibi, des toilettes, une salle d'eau, et une troisième chambre.

La porte d'accès du couloir est en bois avec vitrage central, recouverte de peinture blanche, état d'usage.

Le sol est constitué de petits carreaux de carrelage de couleur claire, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de verre recouverte de peinture blanche, bon état général.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état général.



DEUXIEME CHAMBRE

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche, écaillée, effritée, à l'état usagé.

Le sol est constitué d'un parquet massif, à l'état dégradé, présence de nombreuses traces et salissures, notamment des déjections d'oiseaux venant nicher dans cette pièce.

Les murs sont recouverts de papier marron, état usagé.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, avec moulures, état usagé, peinture fissurée par endroits.

Présence d'un radiateur en fonte recouvert de peinture blanche, état usagé.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre deux vantaux, encadrement bois, peinture écaillée, simple vitrage, volets manuels en bois, garde-corps en fer forgé, avec vue dégagée sur le boulevard Dubouchage.

Cet espace est non entretenu, fortement usagé.





PETIT CAGIBI

La porte d'accès est en bois plein, équipée d'une serrure.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage de couleur claire, état usagé.

Les murs sont recouverts de papier peint, état usagé.

Cet espace est aéré par une fenêtre avec vitrage décoratif.

Présence d'un ballon d'eau chaude de marque THERMOR, état d'usage.



TOILETTES

L'accès est fermé par une porte en bois plein, recouverte de peinture blanche, état d'usage.

Le sol est constitué de petits carreaux de carrelage de couleur claire, état d'usage.

Les plinthes sont en carrelage identique au sol.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte en blanc, en bon état général.

Equipements :

- une main courante sur le pan de mur de face
- un bloc W-C en grès émaillé avec abattant à l'anglaise, chasse d'eau en place, absence de fuite

Cette pièce est aérée par une fenêtre avec vitrage décoratif, donnant sur l'arrière-cour du bâtiment.



SALLE D'EAU

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche écaillée, équipée d'un verrou intérieur.

Cet espace n'est pas entretenu, état usagé.

Le sol est constitué de carreaux de faïence de couleur rose, état usagé. Présence de nombreuses traces de peinture écaillées au sol.

Les murs sont recouverts sur la 1^{ère} moitié, de carreaux de faïence de couleur rose, bon état. La 2^{ème} moitié est recouverte de peinture blanche, bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, état dégradé, la peinture s'effrite et tombe au sol, notamment au niveau de l'angle de l'accès à gauche.

Equipements :

- un bidet, état usagé
- un lavabo, état usagé, robinet mitigeur, le tout surmonté par miroir mural avec spot
- une douche avec carreaux de faïence, constatée sale, robinetterie en place

Cette pièce est aérée par une fenêtre, deux vantaux, encadrement bois recouvert de peinture blanche, simple vitrage occultant, volets manuels bois à l'extérieur.



TROISIEME CHAMBRE

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture blanche, état usagé.

Cette pièce est fortement encombrée, rendant mes constatations délicates.

Les murs sont recouverts de papier peint avec motifs floraux, état usagé, certaines bandes de papier sont décollées.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, laissant apparaître des traces de moisissure, peinture écaillée, état dégradé.

Présence d'un radiateur en fonte recouvert de peinture blanche, état usagé.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre, deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, volets manuels en bois, garde-corps en fer forgé à l'extérieur.





L'ouverture forcée de l'appartement ayant nécessité la destruction de la serrure, le serrurier procède au remplacement de la serrure. Je remets trois nouvelles clés à Monsieur PASSERON.

CHAMBRE DE BONNE

Je me rends ensuite dans l'arrière-cour de la copropriété, afin d'accéder à la chambre de bonne.

Là étant, j'emprunte un escalier en pierre qui donne accès au 2^{ème} étage de ce bâtiment, plus précisément en face de la porte le n° 16.

m'accompagnent afin de procéder à l'ouverture de la porte de la chambre de bonne.

Ces derniers ne disposant pas des clés d'accès et n'étant pas rentrés dans les lieux depuis longtemps, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte d'accès.

Après ouverture, je constate qu'il s'agit d'une seule pièce.

La porte d'accès est en bois plein, recouverte de peinture claire, état usagé.

Le sol est constitué de carrelage de couleur claire, état usagé.

L'ensemble est encombré par de nombreux biens meubles, rendant mes constatations délicates.

Les murs sont recouverts d'enduit de couleur blanche, état usagé, poutres apparentes sur le pan de mur de gauche.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, écroulée, écaillée, et fissurée notamment sur toute la partie droite sur l'ensemble de la longueur de la pièce.

Cette pièce est aérée par une fenêtre, deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, volets manuels en bois extérieurs donnant sur l'arrière-cour de la propriété.

Présence d'un meuble cuisine, à l'état dégradé. Nombreuses traces de peinture écroulées et écaillées à l'intérieur de l'évier, robinet mélangeur.

Présence d'un chauffe-eau instantané de marque ARISTON à l'état usagé.

L'ouverture forcée de la porte ayant nécessité la destruction de la serrure celle-ci est remplacée, trois nouvelles clés sont remises à main propre par mes soins. en

- SOUS TOUTES RESERVES -

Et j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de Droit.

Des photographies numériques ont été intégrées dans le texte. Non modifiées, non altérées, elles sont gravées sur CD Rom pour conservation en notre Etude.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	371,66€
Déplacement HT	9,40€
Débours HT	1 001,67€
Sous-Total HT	1 382,73€
TVA 20,00%	276,54€
Total TTC	1 659,27€

Le Commissaire de Justice soussigné
Maître Florian Aubry

