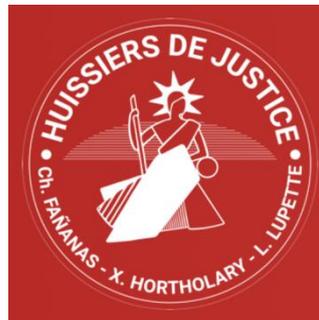


**Master 2**

Droit de l'Entreprise et des Patrimoines Professionnels,  
Faculté de Droit et des Sciences Économiques de Limoges

**MÉMOIRE DE STAGE**

**Établissement d'accueil** : SCP Christophe Fananas - Xavier Hortholary - Lolita Lupette,  
Commissaires de Justice Associés  
20 rue Bernard Lathière, 87000, Limoges



**Réalisé par** : DEMAISON Clémence

**Sous la direction de :**

M. LEOBON Thierry – Tuteur Universitaire

M. HORTHOLARY Xavier – Tuteur Professionnel

**Année universitaire 2024-2025**



## REMERCIEMENTS

Je tiens dans un premier temps à exprimer ma reconnaissance à Thierry LEOBON et Éric DEVAUX, les responsables de la formation Droit de l'entreprise et des patrimoines professionnels, qui m'ont accompagné pendant mes deux années de Master à la Faculté de Droit et des Sciences Économiques de Limoges. Je tiens surtout à les remercier pour leur temps, leurs précieux conseils et leur disponibilité tout au long de ma formation et durant la rédaction de mon mémoire.

J'adresse également mes sincères remerciements à Me HORTHOLARY, mon tuteur de stage, d'avoir accepté de jouer ce rôle pendant ces deux mois, pour le temps passé à m'en apprendre davantage sur le métier de commissaire de justice et pour le temps accordé à la relecture de mon mémoire. Merci également à ses associés, Me FANANAS et Me LUPETTE. Tous les trois m'ont réservé un accueil chaleureux et bienveillant au sein de leur Étude. Je les remercie également d'avoir pris le temps de me faire découvrir leur profession et ses diverses facettes en me permettant de les accompagner au quotidien. Merci pour le temps accordé et la patience dont ils ont fait preuve pour me transmettre leurs connaissances.

Je tiens à remercier l'ensemble des salariés et collaborateurs qui m'ont permis de découvrir leurs missions au sein de l'Étude, et tout particulièrement Madame Solène LAMBERT, collaboratrice, que j'ai eu l'opportunité d'accompagner durant deux semaines consécutives.

Je tenais également à remercier l'ensemble des professeurs et intervenants de ce master pour le partage de leurs connaissances et expériences.

Enfin et surtout j'exprime ma profonde gratitude à mon père qui m'a toujours soutenu matériellement dans mes études, ainsi qu'à Baptiste et Mose, mes proches, qui m'ont toujours soutenu moralement durant mon cursus. Merci également de m'avoir épaulé dans la rédaction de ce mémoire. Sans eux, ce travail n'aurait pas été possible.



## **TABLE DES ABRÉVIATIONS ET ACRONYMES**

CNHJ : Chambre nationale des huissiers de justice.

CPC : Code de procédure civile.

CPCE : Code de procédure civile d'exécution.



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

### PARTIE 1 – LES MISSIONS MONOPOLISTIQUES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE

- A) La signification des actes extra-judiciaires
- B) L'exécution des décisions de justice et des autres titres exécutoires
- C) Le service d'audience

### PARTIE 2 – LES MISSIONS CONCURENTIELLES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE

- A) Le recouvrement amiable des créances
- B) Le constat
- C) La rédaction d'actes et le conseil juridique
- D) La vente aux enchères

### PARTIE 3 – LES ACTIVITES ACCESSOIRES

- A) L'administration d'immeubles
- B) L'intermédiation d'agent d'assurance
- C) La médiation

### CONCLUSION



## INTRODUCTION

« *Et puis un spectre est entré. C'est un huissier qui vient me torturer au nom de la loi* »<sup>1</sup>

Depuis de nombreuses années la profession d'huissier de justice, désormais dénommée commissaire de justice, souffre d'une image négative auprès de la plupart des citoyens, étant perçue pour beaucoup comme une profession dépourvue d'humanité. Par ailleurs, ces acteurs au service de l'État sont aujourd'hui indispensables aux citoyens.

La profession d'huissier de justice est apparue très tôt dans la société. En effet, elle trouve son origine à l'Antiquité romaine où de nombreux agents étaient chargés de missions spécifiques et notamment les « *executores* » dont le rôle consistait à saisir les biens des débiteurs récalcitrants. Au Moyen-Âge, le rôle de ces agents s'est fractionné laissant apparaître pour la première fois dans l'histoire le nom d'huissier. À cette époque, les huissiers étaient au service d'une autorité seigneuriale, ecclésiastique ou royale et leurs missions se sont précisées consistant dès lors à faire des assignations, des saisies, des ventes de meubles ou certains procès-verbaux. La Révolution française de 1789 a mis un terme à la justice seigneuriale, ecclésiastique et royale sans pour autant entraver la poursuite des missions des huissiers de l'époque ce qui a permis de rendre plus neutre la profession. Quelques années plus tard soit le 10 août 1800, l'arrêté du 22 Thermidor an VIII attribue à Napoléon Bonaparte le pouvoir de nommer les huissiers de justice qui vont désormais être répartis en trois catégories différentes : les huissiers ordinaires ; les huissiers de justice de paix et les huissiers-audienciers.

Aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, le cadre de la profession est venu évoluer. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, bien que toujours au service de l'État, l'huissier a progressivement élargi ses missions notamment celles d'un point de vue social, s'immisçant dans la sphère privée des familles modestes pour y jouer un rôle de médiateur lorsqu'elles étaient confrontées à des difficultés. Cette époque a alors marqué une étape majeure dans l'évolution de la profession passant le rôle d'huissier d'un auxiliaire de justice à un véritable acteur de médiation. Un décret de 1813 est au même moment venu conditionner l'accès à la profession en imposant des critères tels que l'obtention d'un certificat de moralité, de bonne conduite et de capacité ou encore le fait d'avoir la nationalité française. A la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'État a continué de faire évoluer le cadre de la profession en réglementant certains aspects tels que la réduction du nombre d'offices. Ce ne sera qu'au XX<sup>ème</sup> siècle et plus précisément le 20 mai 1942 qu'une loi viendra

---

<sup>1</sup> Charles BAUDELAIRE, *Petits poèmes en prose (Le spleen de Paris)*, Edition Lemaitre (Henri), 2018, p 27.

créer la Chambre nationale des huissiers de justice (CNHJ) qui a pour rôle de défendre les intérêts de la profession, assurer la formation des candidats ou encore la mise en place d'un cadre qui garantit un coût de transport fixe pour chaque acte. Quelques années plus tard, la profession d'huissier de justice et son périmètre d'activité ont été officiellement encadrés par une ordonnance fondatrice du 02 novembre 1945, qui régissait les professions des officiers ministériels. Plus spécifiquement, un décret du 29 février 1956 s'est concentré à régir la profession d'huissier à elle seule. Ces textes ont permis de structurer ses missions en deux catégories : d'une part les activités monopolistiques et d'autres part les activités concurrentielles.

Enfin au début du XXIème siècle, deux lois sont venues faire évoluer la profession. Dans un premier temps la loi dite Béteille du 22 décembre 2010 est venue renforcer les prérogatives de l'huissier. Par exemple, elle a permis de faire en sorte que des constats des commissaires de justice fassent foi jusqu'à preuve du contraire, renforçant de ce fait leur force probante. Ces constats peuvent d'ailleurs être dressés sur support électronique s'ils sont établis et conservés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Lorsqu'ils sont reçus par un notaire, il est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi. ». C'est donc une preuve très forte qui peut être produite devant le tribunal. Cette loi a également permis aux huissiers de procéder aux états des lieux locatifs, d'effectuer les significations par voie électronique ou encore d'accomplir des mesures conservatoires qui étaient jusqu'alors prises en charge par les greffiers en chef des Tribunaux d'instance. Dans un second temps la loi dite Macron du 06 août 2015, élaborée par Emmanuel Macron alors ministre de l'Économie, a profondément transformé le métier d'huissier de justice. Elle a notamment élargi le champ d'activité de l'huissier en créant une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, mis en place une révision biennale du tarif règlementé et surtout posé les bases de la création d'une nouvelle profession : celle de commissaire de justice émanant de la fusion des huissiers de justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Afin de découvrir cette profession aux différences facettes, j'ai effectué mon stage dans la Société Civile Professionnelle, Christophe Fananas - Xavier Hortholary - Lolita Lupette, Commissaires de Justice Associés dont le siège social est implanté à Limoges (87000), au 20 rue Bernard Lathière, Z.I de Romanet depuis 2008. Cette structure, initialement implantée rue Martial Pradet, a été créé en 1996. L'Étude est composée de trois commissaires de justice associés, Christophe FANANAS, Xavier HORTHOLARY et Lolita LUPETTE, et emploie 10 collaborateurs parmi 4 clercs assermentés dont 2 plus spécifiquement employés à la

signification des actes. Grâce à son expérience, la structure exerce toutes les missions traditionnelles de commissaire de justice jumelées de missions accessoires telles que la gestion locative.

J'ai choisi d'effectuer mon immersion de fin d'études au sein de cette structure puisqu'elle s'inscrit dans la continuité de mon projet professionnel. Durant ma première année de master, j'ai pu découvrir par le biais de cours magistraux, la matière de procédure civile d'exécution pour laquelle j'ai eu une appétence particulière. Dans l'objectif d'approfondir avec la matière j'ai demandé à effectuer un stage dans l'Étude de mon enseignant qui exerçait la profession de commissaire de justice. J'ai découvert la profession durant ce dernier mais également grâce à ma présence régulière en tant que témoin au sein de cette même Étude, ce qui m'a permis d'en observer les missions et les enjeux. Avec le temps je me suis rendu compte de l'importance qu'avaient les relations sociales pour moi et plus particulièrement de mon besoin d'aider les autres, c'est pourquoi j'aimerais devenir commissaire de justice pour pouvoir contribuer à la protection des droits de chaque personne. J'apprécie particulièrement le contact avec les justiciables et je suis animée par la volonté de mettre à leur service les connaissances juridiques que j'ai acquises et que je continuerai à enrichir tout au long de mon parcours. Enfin, la richesse et la diversité des missions propres à cette profession correspondent pleinement à mon dynamisme et à mes aspirations professionnelles.

Durant ce stage d'une durée de deux mois, du 07 avril 2025 au 28 mai 2025, j'ai pu observer le fonctionnement global d'une Étude de commissaires de justice, alliant réactivité et cohésion d'équipe. Ces quelques semaines m'ont permis d'approfondir un peu plus avec le métier de commissaire de justice tout en découvrant les prérogatives des collaborateurs et des clercs assermentés. J'ai également pu me familiariser avec les logiciels informatiques utilisés par les professionnels. De plus, certaines missions m'ont été confiées comme la création de dossiers et d'actes ou la gestion des agendas quotidiens. S'agissant des missions nécessitant l'assermentation du commissaire de justice, et ne pouvant donc pas être déléguées, je n'ai pas été en mesure de les accomplir moi-même. Cependant, j'ai eu l'opportunité d'accompagner et d'assister Me. FANANAS, Me. HORTHOLARY et Me. LUPETTE sur le terrain, ce qui a considérablement enrichi ma perception concrète de la profession. Enfin, ces derniers m'ont permis de m'entraîner à la rédaction de certains constats afin d'évaluer ma capacité d'analyse et de rédaction en confrontant mon travail au leur.

Force est de constater que les missions de commissaire de justice sont extrêmement variées. Dès lors, **quelles sont les différentes missions exercées par le commissaire de justice et comment s'articulent-elles entre monopole, concurrence et diversification des activités ?**

Afin de répondre à cette question, ce mémoire traitera dans une première partie les missions monopolistiques du commissaire de justice (*Partie 1*).

Il développera dans une seconde partie les missions concurrentielles du commissaire de justice (*Partie 2*).

Enfin, il exposera les activités accessoires que le commissaire de justice peut exercer (*Partie 3*).

## **PARTIE 1 – LES MISSIONS MONOPOLISTIQUES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE**

Le commissaire de justice joue un rôle majeur dans les procédures judiciaires. C'est pour cette raison qu'il dispose de missions monopolistiques, qu'il sera donc le seul à pouvoir effectuer, telles que la signification des actes extra-judiciaires (A), l'exécution des décisions de justice et autres titres exécutoires (B) ou encore son service d'audience (C).

### **A) La signification des actes extra-judiciaires**

La signification est définie comme un acte d'huissier de justice remis à une personne afin qu'elle prenne connaissance d'un acte de procédure<sup>2</sup>. Autrement dit la signification est une notification, soit le fait de communiquer un écrit par tout moyen, à la différence qu'elle est faite par un huissier ou par un clerc significateur assermenté. Au sein de l'Étude dans laquelle s'est déroulé mon stage, la signification est majoritairement effectuée par des clercs assermentés. Or, la signification est plus intéressante étant donné que, contrairement à la notification, elle est opposable dès sa remise et elle peut être faite partout. L'unique inconvénient de la signification est qu'elle est plus onéreuse que la notification.

La signification peut concerner des citations et assignations en justice, des décisions de justice ou encore des actes de procédure visant à l'exécution d'une décision de justice. De surcroît, elle peut également concerner des actes tels que les sommations de payer ou de faire, les congés d'habitation et demandes de renouvellement d'un bail commercial, des oppositions sur le prix de vente d'un fonds de commerce ou encore les cessions de fonds de commerce.

En principe, la signification doit se faire au destinataire de l'acte<sup>3</sup>, sans même que le significateur ne nécessite son consentement. Autrement dit, même si le destinataire refuse de recevoir un acte ou un jugement signifié, il est réputé en avoir connaissance et le délai légal d'opposabilité commence alors à courir à compter de la date de la signification. De plus, il est envisageable pour le clerc significateur ou pour le commissaire de justice de signifier un acte à un tiers. Cependant, le consentement de la personne sera nécessaire afin de lui remettre l'acte<sup>4</sup>. La signification à un mineur est d'ailleurs possible, à condition que le commissaire de justice ou le clerc significateur s'assurent que ce dernier semble capable de transmettre l'acte à son

---

<sup>2</sup> Dictionnaire juridique (3e édition) - Collectif - Bruylant - Grand format - Dalloz Librairie Paris. (s. d.). Dalloz, p. 1085.

<sup>3</sup> Article 654 du CPC.

<sup>4</sup> Article 655 du CPC.

destinataire<sup>5</sup>. Dans le cas d'une signification d'un acte à un majeur protégé, sous curatelle ou tutelle, il faudra signifier ce dernier et à la personne qui a l'incapacité et au curateur ou au seul tuteur responsable du majeur.

Pour continuer, le législateur a prévu que le commissaire de justice doit faire tout ce qui est en son pouvoir pour remettre le document en main propre, dès lors qu'il agit dans la zone territoriale qui lui est imposée soit le ressort de la cour d'appel. De ce fait, la signification peut se faire au domicile du destinataire ou à défaut de domicile connu à résidence<sup>6</sup>, mais également sur le lieu de travail du destinataire<sup>7</sup>. L'acte ou le jugement peuvent également être signifiés à une personne morale et plus précisément à son représentant légal, à un fondé de pouvoir de ce dernier ou à toute autre personne habilitée à cet effet<sup>8</sup>. Lorsque l'acte ne peut pas être remis, par exemple si le destinataire n'est pas présent à son domicile et que son lieu de travail est inconnu, ce dernier va être remis à l'Étude des commissaires de justice<sup>9</sup>. Dans ce cas également, le délai d'opposition commence à courir.

Les significations peuvent être effectuées entre 6 heures et 21 heures, et elles sont interdites les jours fériés et le dimanche<sup>10</sup>.

Au cours de mon stage, j'ai pu accompagner pendant une journée un clerc significateur afin de découvrir sa mission. Ses journées débutent toujours de la même manière : celui-ci récupère les actes qu'il doit signifier, prend connaissance des adresses auxquelles il doit se rendre et établit une tournée cohérente afin d'optimiser le nombre d'actes signifiés. Dès lors que cette étape est terminée, nous nous rendons directement au domicile des destinataires, dans l'ordre que le clerc avait établi. Sur place, l'objectif est dans un premier temps de vérifier que nous sommes bien à la bonne adresse en regardant certains éléments tels que la présence du nom du destinataire sur la boîte aux lettres ou sur le tableau des occupants, ou encore par le biais des témoignages du voisinage si nécessaire. Une fois cette étape faite, le clerc tente de signifier l'acte en main propre au destinataire. Lorsque la signification est impossible, par exemple en cas d'absence ou de refus du destinataire, un avis de passage est alors déposé dans la boîte aux lettres et l'acte est remis à l'Étude du commissaire de justice, conformément aux dispositions légales. Cependant lorsque les actes à signifier sont des actes pénaux, une remise en main propre est obligatoire et

---

<sup>5</sup> Cour de cassation, 2<sup>ème</sup> civile, 21 juin 1995, n° 93-10.326.

<sup>6</sup> Article 655 du CPC.

<sup>7</sup> Cour de cassation, 2<sup>ème</sup> civile, 8 décembre 2022, n° 21-14.145.

<sup>8</sup> Article 654 du CPC.

<sup>9</sup> Article 656 du CPC.

<sup>10</sup> Article 664 du CPC.

l'acte ne peut pas être remis à l'Étude. En effet dans ce cas-là, le clerc significateur ne laisse pas d'avis de passage, retourne l'acte à l'Étude et tente les jours suivants de remettre l'acte en main propre.

Les significations auxquelles j'ai pu assister ont, pour la plupart, étaient effectuées au domicile du destinataire ou à des personnes morales. Il était cependant fréquent que les personnes destinataires de l'acte ou du jugement ne soient pas présentes à leur domicile. Lorsque ces dernières étaient présentes, elles ont reçu l'acte à l'exception d'une personne ayant refusé d'ouvrir la porte de l'immeuble afin que le clerc puisse lui remettre l'acte. Dans une telle situation, un avis de passage informant le destinataire que l'acte est à sa disposition à l'Étude du commissaire de justice est déposé, et il prend date dès le dépôt de l'avis de passage dans la boîte aux lettres.

L'objectif de la signification est donc de s'assurer que la personne destinataire de l'acte ou du jugement ait bien connaissance que ce dernier lui est adressé. De plus, la signification participe au respect du principe du contradictoire qui impose à une partie de communiquer à son adversaire ses pièces et ses conclusions dans une affaire afin qu'il puisse assurer sa défense, connaître les arguments de l'autre partie et y répliquer le cas échéant<sup>11</sup>. Si aucune opposition n'a été faite durant le délai légal, le commissaire de justice pourra passer à la seconde étape du processus judiciaire à savoir l'exécution des décisions de justice et des autres titres exécutoires (B).

## **B) L'exécution des décisions de justice et des autres titres exécutoires**

Lorsqu'un litige intervient et que le commissaire de justice est sollicité, l'objectif est avant tout de tenter de le régler à l'amiable. Cependant, il est courant que la tentative de règlement du litige n'aboutisse pas. De ce fait, le commissaire de justice devra procéder à l'exécution forcée de l'obligation litigieuse. Or ce dernier ne dispose pas de ce pouvoir en tant que tel puisqu'il devra obtenir préalablement un titre exécutoire, autrement un titre revêtu de la formule exécutoire<sup>12</sup>, qui l'autorisera à exécuter de façon forcée. En son article L 111-3, le CPCE élabore une liste des titres exécutoires avec par exemple « *les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire* ».

---

<sup>11</sup> Dictionnaire juridique (3e édition) - Collectif - Bruylant - Grand format - Dalloz Librairie Paris. (s. d.). Dalloz, p. 921.

<sup>12</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 1027.

Dès l'obtention du titre exécutoire, le commissaire de justice doit se charger de sa signification afin d'informer le destinataire de ce dernier de son existence, permettant également au délai légal d'opposabilité à courir.

Au cours de mon stage j'ai pu assister à différentes formes d'exécutions forcées. Certaines portaient sur des obligations de faire, c'est-à-dire qu'elles obligeaient une personne à accomplir un acte, tandis que d'autres portaient sur une obligation de payer.

A titre d'exemple, dans le cadre des obligations de faire j'ai pu assister à l'ouverture d'un logement qui présentait un état de délabrement conséquent et de ce fait, une dangerosité avancée. En l'espèce, les services municipaux étaient alertés depuis 2022 du danger de chutes d'éléments sur le domaine public que présentait le logement. Le maire de la ville avait alors sollicité l'autorisation du propriétaire du logement à rentrer dans ce dernier afin de réaliser une étude structurelle et un diagnostic technique financier. Or, le propriétaire des lieux a refusé l'accès à son bien. Au regard de la dangerosité de ce dernier et de l'urgence de la situation, le Tribunal Judiciaire a rendu une décision assortie d'une exécution provisoire afin d'autoriser la visite du bâtiment. Cette ordonnance rendue a donc permis de procéder à l'ouverture forcée du logement par un serrurier, en présence de la force publique et du commissaire de justice. D'autres protagonistes étaient présents tels que des agents municipaux, des témoins, un architecte et des experts.

Une autre situation à laquelle j'ai assisté illustre également ce type d'obligation. Dans ce second cas, l'ouverture forcée de plusieurs appartements a eu lieu afin de faire procéder, par une entreprise spécialisée, à l'entretien de chaudières. En l'espèce, une agence immobilière était propriétaire de quelques logements dans lesquels les locataires n'avaient pas réalisé l'entretien de leur chaudière. Après plusieurs relances et une mise en demeure l'agence immobilière a donc dû demander l'ouverture forcée des logements, permettant ainsi l'entretien des chaudières. Cette fois également, une décision du Tribunal Judiciaire de Limoges a été rendue autorisant de procéder à l'ouverture forcée des logements par une entreprise spécialisée. La décision précise alors que pour exécuter cette opération, l'agence immobilière doit se faire assister d'un commissaire de justice, d'un serrurier et de témoins.

Pour finir, mes deux mois au sein de l'Etude m'ont permis de découvrir la quasi-totalité de la procédure d'expulsion. Une expulsion est l'action de faire sortir une personne, en vertu d'un titre exécutoire et au besoin par la force, d'un lieu où elle se trouve sans droit<sup>13</sup>. L'expulsion est

---

<sup>13</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 442.

une mesure d'exécution sur la personne. Elle consiste à libérer un local, au besoin par la force, des personnes qui l'occupent et des meubles qui s'y trouvent.

Une expulsion peut être justifiée par de nombreux motifs tels que des impayés de loyer et de charges<sup>14</sup>, le défaut d'assurance pour les risques locatifs<sup>15</sup>, le refus du locataire de quitter les lieux après un congé donné par le bailleur, les troubles du voisinage<sup>16</sup>, la dégradation du logement par le locataire<sup>17</sup>, la réalisation de travaux non autorisés<sup>18</sup>, la sous-location du logement sans autorisation<sup>19</sup>, le non-respect du règlement de copropriété, de fausses informations communiquées lors de la signature du bail, la cession du bail à un autre locataire sans autorisation<sup>20</sup> ou encore l'utilisation du logement pour une activité illégale.

Cependant cette procédure ne peut, en principe, pas être pratiquée à n'importe quelle période de l'année. En effet, les actes d'expulsion sont interdits pendant la saison hivernale, soit entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars. Deux exceptions existent à savoir si un relogement a été proposé par la préfecture et qu'il est disponible ou si les personnes se sont introduites dans les lieux par voie de fait comme les squatteurs.

Une fois encore, la procédure débute par l'obtention d'un titre exécutoire qui doit être signifié. À la suite de la signification, le commissaire de justice établit un commandement de quitter les lieux qu'il signifiera également. A partir de la signification du commandement, l'expulsion ne peut pas avoir lieu avant l'expiration d'un délai de deux mois<sup>21</sup>. Lorsque ce délai est écoulé, le commissaire de justice procède à une tentative d'expulsion, à laquelle j'ai d'ailleurs pu assister. Après s'être rendu au domicile irrégulier du débiteur, le commissaire de justice et ce dernier tentent une nouvelle fois de repousser la remise des lieux dans un délai raisonnable. Si malgré la mise en place de ce nouveau délai, les lieux ne sont pas libérés le commissaire de justice va alors réquisitionner la force publique afin de procéder à l'expulsion en elle-même.

Le jour de l'expulsion, la force publique est obligatoirement présente et a été réquisitionnée en amont. Cette dernière ainsi que le commissaire de justice et un serrurier se rendent devant le logement où le débiteur doit être expulsé. J'ai pu assister à différentes situations lors des expulsions. Si le locataire est absent, le commissaire de justice peut pénétrer dans le logement

---

<sup>14</sup> Article 7 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>15</sup> Article 7 g) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>16</sup> Article 7 b) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>17</sup> Article 7 c) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>18</sup> Article 7 f) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>19</sup> Article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>20</sup> Article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>21</sup> Article L 412-1 du CPCE.

que le serrurier doit ouvrir. Les serrures sont alors changées, le commissaire de justice placarde sur la porte une affiche signifiant au locataire qu'il ne peut plus rentrer dans le logement, et il devra par la suite rédiger un procès-verbal d'expulsion. Par ailleurs lorsque le locataire est présent et qu'il n'émet aucune protestation à quitter les lieux, le commissaire de justice dresse le procès-verbal d'expulsion.

Dans les situations précédentes, Maître HORTHOLARY a exercé son pouvoir coercitif au moyen d'un titre exécutoire qui avait été préalablement obtenu, à savoir la décision de justice rendue par le Tribunal Judiciaire.

L'obtention de titres exécutoires a également permis la mise en œuvre d'une autre catégorie d'obligations à savoir l'obligation de payer. Dès lors le commissaire de justice a pu procéder à différents types de saisie notamment la saisie attribution, la saisie des rémunérations et la saisie-vente.

La saisie attribution est une saisie mobilière exécutoire qui permet à tout créancier muni d'un titre exécutoire constant une créance liquide et exigible, de saisir entre les mains d'un tiers les créances de somme d'argent de son débiteur, afin d'obtenir paiement de la sienne<sup>22</sup>. Dans cette procédure, les sommes sont saisies sur les comptes bancaires du débiteur. Cependant, tout l'argent présent sur le compte ne peut pas être saisi. Il existe un solde bancaire insaisissable qui doit rester obligatoirement sur les comptes bancaires du débiteur. Ce dernier correspond au montant forfaitaire mensuel du RSA.

Lors de cette procédure, une ordonnance portant injonction de payer revêtue de la formule exécutoire est rendue par le Tribunal Judiciaire. Une fois que le créancier a obtenu son titre exécutoire, il doit solliciter un commissaire de justice afin qu'il rédige un procès-verbal de saisie-attribution<sup>23</sup> et qu'il le signifie auprès du tiers saisi, autrement dit auprès de l'établissement bancaire. A la suite de la signification, la saisie attribution est mise en place. Le commissaire de justice dispose de 8 jours pour dénoncer la saisie attribution au débiteur. Ce dernier disposera à son tour d'un mois pour la contester.

Durant mon stage, j'ai pu découvrir la procédure de saisie-attribution et plus particulièrement la rédaction du procès-verbal, sans toutefois pouvoir l'établir moi-même n'étant pas assermentée pour.

---

<sup>22</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 939.

<sup>23</sup> Annexe 1.

Quant à elle, la saisie des rémunérations, anciennement nommée saisie sur salaire, est une sorte de saisie-attribution applicable à toutes les sommes dues, par un employeur, à titre de rémunération, quels que soient le montant et la nature de celle-ci, à toute personne salariée, quelles que soient la nature et la forme de leur contrat<sup>24</sup>. Tout comme pour les autres saisies, le créancier doit être muni d'un titre exécutoire, comme une ordonnance d'injonction de payer n'ayant pas fait l'objet d'une opposition par le débiteur, avant que cette dernière ne soit exécutée. Au cours de cette procédure, le juge doit être saisi en effectuant une requête déposée au greffe du tribunal afin que la saisie ne soit pas abusive. Cependant, la procédure débute obligatoirement par une tentative de conciliation entre le créancier et le débiteur devant le juge, dans l'objectif de trouver une solution à l'amiable.

Pendant mon temps au sein de la structure, j'ai donc pu assister à l'audience de conciliation au Tribunal Judiciaire de Limoges. Celle-ci se déroule dans une salle accompagnée d'un juge et des greffiers. Ce jour-là, le débiteur n'était pas présent malgré la réception d'une convocation quinze jours avant l'audience. En pratique, il est très courant que le débiteur ne vienne pas assister à l'audience. Le créancier est quant à lui représenté par le commissaire de justice. Au cours de l'audience, le juge et le commissaire de justice actualisent la dette en échangeant sur le décompte qu'ils disposent. En effet, le juge peut retrancher certaines créances qu'il estime abusives.

Dans le cas où les deux parties sont présentes, une conciliation est proposée. Si le créancier accepte la proposition du débiteur, la procédure est close et un procès-verbal de conciliation est rédigé. Dans le cas contraire, la procédure se poursuit et le juge peut rendre une ordonnance de saisie sur salaire.

Enfin, j'ai pu découvrir la procédure de saisie-vente. Cette dernière est une saisie mobilière exécutoire de droit commun qui permet à tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de faire procéder, après un commandement, à la saisie et à la vente des meubles corporels de son débiteur<sup>25</sup>. Cependant, si la créance n'est pas alimentaire et que son montant est inférieur à 535€, il y a une obligation de privilégier la saisie des rémunérations ou la saisie attribution au regard du fait que ce sont des procédures jugées moins traumatisantes.

---

<sup>24</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 940.

<sup>25</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 940

Une fois que le commandement de payer est délivré, le débiteur dispose de 8 jours pour acquitter sa dette. A défaut de réaction du débiteur, le commissaire de justice établit un procès-verbal de saisie-vente. De ce fait, ce dernier se rend au domicile du débiteur afin de tenter de le rencontrer. Le cas échéant le commissaire de justice peut pénétrer de façon forcée dans le domicile, même en l'absence de la personne mais en présence de la force publique, du maire ou de deux témoins majeurs. Le commissaire de justice peut procéder à la saisie des biens, à l'exception de ceux déclarés insaisissables par l'article R 112-2 du CPCE tels que, par exemple, les vêtements, la literie, les denrées alimentaires ou les appareils nécessaires au chauffage. A partir de la saisie, le débiteur dispose d'un mois pour vendre ses biens saisis à l'amiable, lui permettant de les revendre à un meilleur prix que lors d'une vente aux enchères. A défaut, cette dernière sera mise en place.

Lors de ma participation aux activités de l'établissement, j'ai pu accompagner le commissaire de justice à rencontrer le débiteur. Ce dernier était présent à son domicile, et la saisie de sa voiture a pu être effectuée. Ce dernier a été informé de son droit de vendre son bien à l'amiable, délai courant encore aujourd'hui.

Certaines mesures peuvent par ailleurs être prises à titre conservatoire. Dans ce cas, un créancier demande la saisie conservatoire à un commissaire de justice. Le créancier doit cependant détenir un document justifiant la nécessité de la mise en place de la saisie, comme un document justificatif de loyers impayés, qui prouvera que la créance est fondée. De plus, il devra justifier de l'existence de circonstances susceptibles de menacer son recouvrement. Une fois que tous ces éléments sont réunis, le commissaire de justice va pouvoir procéder à la saisie à titre conservatoire ce qui permettra au débiteur de ne pas se rendre insolvable au détriment du créancier.

### **C) Le service d'audience**

Le service d'audience est une mission des commissaires de justice étant due au ministère de la Justice au regard de leur qualité d'officier public et ministériel. Cette dernière est encadrée par le chapitre II du décret n° 2021-1625 du 10 décembre 2021 relatif aux compétences des commissaires de justice. Durant mon stage, j'ai eu l'opportunité d'assister à différents procès en correctionnelle ainsi qu'à un procès d'assises où j'ai pu découvrir les diverses missions qui leur étaient conférées au cours de ces derniers.

Pour commencer, les commissaires de justice-audienciers sont à la charge, et notamment pour des procès en correctionnelle, de l'organisation et plus précisément de l'ordre dans lequel les affaires vont passer.

Celui-ci est également chargé de l'appel des causes. En effet, plusieurs protagonistes sont chargés d'intervenir lors d'un procès, comme des témoins ou des experts. Ces derniers ne sont pas autorisés à assister à l'audience tant qu'ils n'ont pas apporté leur témoignage afin de ne pas biaiser celui-ci. De ce fait, ils sont isolés dans une salle. Le commissaire de justice-audencier a alors pour mission de faire venir les témoins à la barre dans l'ordre de passage imposé.

Tout au long du procès, le commissaire de justice-audencier doit s'assurer du maintien de l'ordre dans la salle. En principe, son intervention pour maintenir le calme est exceptionnelle.

Pour finir, celui-ci est chargé de signifier les actes d'avocat à avocat. En effet, ces derniers peuvent s'adresser leurs conclusions ou des décisions de justice par le biais d'un acte authentique du commissaire de justice-audencier.

Les missions du commissaire de justice ne se limitent pas à toutes ces prérogatives exclusives puisque d'autres d'entre elles peuvent toucher à des domaines où une concurrence est présente.

## **PARTIE 2 – LES MISSIONS CONCURRENTIELLES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE**

Le commissaire de justice peut effectuer d'autres missions qui rentrent en concurrence avec certains acteurs. Parmi ces missions, il sera possible de retrouver le recouvrement amiable des créances (A), les constats (B), la rédaction d'actes et le conseil juridique (C) ou encore la vente aux enchères (D).

### **A) Le recouvrement amiable des créances**

Une créance est définie comme un droit personnel du créancier permettant d'exiger une prestation d'un débiteur<sup>26</sup>. Lorsqu'une créance n'a pas été réglée, on parle d'impayés. En 2019, les juridictions françaises ont fortement été saisies pour traiter des contentieux civils, notamment dans le domaine locatif. Selon les statistiques du ministère de la Justice, 163 100 litiges entre bailleurs et locataires ; 340 900 affaires d'impayés hors procédure d'injonction de payer ont été soumis aux tribunaux ainsi 383 400 demandes d'injonctions de payer ont été portées devant les tribunaux. Ces chiffres prouvent l'ampleur des créances impayés et des litiges en découlant.

Lorsque le créancier ne parvient pas à recouvrer sa créance, il tente dans un premier temps de procéder au recouvrement amiable de celle-ci afin d'obtenir un paiement volontaire de la part du débiteur. Très souvent, le créancier mandate un commissaire de justice afin de l'aider dans le recouvrement de sa créance ce qui lui permet, pour commencer, de ne pas se diriger vers la voie judiciaire.

Au début de cette procédure amiable, l'objectif pour le commissaire de justice va être d'établir un premier contact avec le débiteur afin de connaître sa situation financière. Cela peut se faire par le biais d'appels téléphoniques, de lettre simple ou encore de lettre recommandée avec un accusé de réception. Lorsque le débiteur se montre réceptif à l'approche du commissaire de justice, un échéancier peut être mis en place afin de recouvrer la dette avec l'accord du créancier. Pendant mon stage j'ai pu effectuer les premiers contacts avec le débiteur et des relances en cas de nécessité. De plus, j'ai parfois eu l'opportunité d'accompagner les commissaires de justice de l'Étude et notamment Maître LUPETTE, à rencontrer les débiteurs à leur domicile afin de leur proposer la mise en place d'un échéancier.

---

<sup>26</sup> Dictionnaire juridique (3e édition) - Collectif - Bruylant - Grand format - Dalloz Librairie Paris. (s. d.). Dalloz, p. 308.

Cependant, il arrive régulièrement que le débiteur ne réponde pas aux relances. Dans ce cas, le commissaire de justice entame une seconde étape amiable en rédigeant un acte appelé la sommation de payer. Ce dernier permet d'obtenir le remboursement d'une somme d'argent sans l'obtention préalable d'un titre exécutoire. La sommation de payer sera signifiée au débiteur et va alors contraindre ce dernier à régler sa créance sous peine de poursuites judiciaires. Le débiteur disposera alors de quelques jours pour réagir à ces relances.

Dans les cas où la procédure amiable échoue donc lorsqu'aucun paiement n'a été effectué par le débiteur, le commissaire de justice conseille au créancier de saisir le juge afin qu'il puisse obtenir un titre exécutoire et procéder au recouvrement judiciaire de la créance.

## **B) Le constat**

L'article 9 du CPC rappelle qu'« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. ». Autrement dit, lorsqu'un litige vient à naître, les parties doivent apporter la preuve de ce qu'ils prétendent. Pour cela, une personne physique ou morale peut alors faire appel à un commissaire de justice pouvant établir un procès-verbal de constat, qui pourra permettre la résolution amiable dudit litige. Par ailleurs, celui-ci pourra également être utilisé en guise de preuve juridique devant un tribunal.

En effet, le procès-verbal de constat est une preuve écrite et loyale faisant partie des preuves dites « parfaites ». Ces preuves « parfaites » sont notamment les actes authentiques, l'acte sous seing privé, l'aveu judiciaire et le serment décisoire. Le procès-verbal de constat constitue un acte authentique ce qui signifie, en vertu de l'article 1369 du Code civil, qu'il « est celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter. ». L'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté. Toutefois, seule la partie formelle du constat comprenant la date, le nom des parties et le lieu, bénéficie de cette force authentique. Les constatations en elles-mêmes n'en bénéficient pas mais font simplement foi jusqu'à la preuve du contraire. En raison de tous ces éléments, le procès-verbal de constat du commissaire de justice a une valeur probante supérieure à certaines preuves comme une simple lettre signée par les parties. Enfin, en faisant appel au commissaire de justice, les parties respectent le principe de droit énoncé à l'article 1363 du Code civil qui impose que « Nul ne peut se constituer de titre à soi-même ».

Le commissaire de justice ne doit pas être confondu avec un expert. Dans les cadres des constatations, le commissaire de justice viendra simplement relater ce qu'il a vu et constaté sans

analyse ou interprétation technique. Quant à lui, l'expert a des compétences techniques sur un domaine précis et il est sollicité pour donner au juge un avis sur des points techniques précis. Son rapport a uniquement une valeur informative et technique mais ne fait pas foi comme l'acte authentique d'un commissaire de justice. Dans le cadre d'une procédure, un commissaire de justice pourra cependant recommander ou suggérer le recours à un expert afin d'apporter un avis technique qu'il ne pourra pas apporter lui-même.

Les actes concurrentiels, qui n'entrent donc pas dans le monopole des missions des commissaires de justice, ne sont pas tarifés par le code de commerce ou par des décrets. En effet, pour ceux-là, c'est au commissaire de justice lui-même de fixer ses honoraires. Les constats ont alors des prix pouvant varier selon certaines caractéristiques telles que leur complexité, leur durée, leur degré d'urgence ou la région où ils doivent être effectués. En effet, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a modifié les règles de compétence territoriale des huissiers de justice qui étaient initialement réglementés par le décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice. Depuis cette loi, la compétence des commissaires de justice en matière de constatation est nationale ce qui peut justifier un tarif plus élevé en fonction de la région.

Dans le cadre de cette mission, j'ai pu découvrir de nombreux domaines dans lesquels le constat du commissaire de justice pouvait être utile et j'ai pu en dresser une liste non exhaustive : les constats qui prouvent l'affichage d'un permis de construire, les constats d'abandon de logements, les constats avant travaux pour les entreprises de travaux publics, les constats pour les particuliers rencontrant un litige, les constats d'inventaires dans le cadre de la mise sous tutelle ou curatelle d'un majeur protégé, les constats d'état des lieux de sortie ou encore les constats d'ouverture de coffres-forts dans le cadre du déménagement d'une banque. Les constats peuvent être réalisés de plusieurs manières notamment à l'aide d'un drone, par des prises de photos ou vidéos mais également sur internet.

Parmi tous ces constats, de nombreux sont liés à l'immobilier. Tout d'abord, le commissaire de justice peut être sollicité afin d'effectuer des constats prouvant l'affichage de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou l'affichage de la déclaration de non-opposition à déclaration préalable explicite ou tacite. Ce dernier doit être affiché en bordure de la voie publique et plus précisément sur le lieu du chantier pendant deux mois avant son commencement, ce qui permet de lancer le délai de recours contentieux énoncé à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme. Le panneau d'affichage doit lui-même respecter certaines

conditions énoncées aux articles A 424-15, A 424-16 et A 424-17 du Code de l'urbanisme. Par exemple, il est énoncé que le panneau doit être rectangulaire, avec des dimensions supérieures à 80 centimètres, ou encore qu'il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté<sup>27</sup>. A partir de l'affichage, le recours des tiers est alors possible dans un délai de deux mois. Dans ce cadre-là, le commissaire de justice a pour rôle de vérifier la régularité de l'affichage pendant ce délai. En effet, celui-ci va devoir constater la présente continue du panneau en se rendant sur les lieux du chantier à trois reprises. Dans un premier temps, le commissaire de justice doit se déplacer le jour de la pose du panneau afin d'attester du début de l'affichage. Ensuite, il devra effectuer un second passage au cours de la période des deux mois et à une date aléatoire afin de vérifier que le panneau est toujours en place. Enfin, un dernier passage devra être fait à deux mois + un jour afin de prouver que l'affichage a été maintenu durant l'entièreté du délai légal imposé. Dès lors, le commissaire de justice pourra dresser un procès-verbal de constat mentionnant les trois dates précises de ses constatations et en y annexant les photographies prises lors de chaque passage<sup>28</sup>.

Pour continuer, certains constats sont effectués avant des opérations de travaux publics. Ces derniers sont à la demande des entreprises de travaux publics afin de prévenir de potentiels litiges dus aux travaux. Dans ce cas, le commissaire de justice est missionné pour se rendre sur le lieu du chantier quelques jours avant qu'il ne débute, afin d'établir l'état des lieux avant le début du chantier. La plupart du temps, les chantiers ont lieu sur la voie publique. De ce fait, le commissaire de justice regarde avec attention de nombreux éléments tels que : les murs mitoyens, les appartements attenants, les parties communes pour le particulier qui entreprend des travaux dans une copropriété, les immeubles ou terrains voisins qui seront utilisés pour le passage des hommes et du matériel ou encore la voirie qui va comprendre la chaussée, les trottoirs, le mobilier urbain, les plantations, les pieds de façades et les ouvrages. Après s'être rendu sur place, le commissaire de justice va dresser un procès-verbal de constat où il décrira l'ensemble des défauts constatés avant le début du chantier, en y annexant les photographies ou vidéos permettant d'en attester<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Annexe 2.

<sup>28</sup> Annexe 3.

<sup>29</sup> Annexe 4.

Bien que je n'aie pu assister uniquement à des constats de travaux publics à titre préventifs, c'est-à-dire avant le chantier, les entreprises de travaux publics recourent parfois au commissaire de justice pendant les travaux par exemple pour constater de leur avancement. En effet, certaines sources de conflits peuvent émaner entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre dues à la vitesse des travaux. Le procès-verbal de constat constitue alors une preuve permettant aux deux protagonistes d'obtenir un dédommagement en cas de retard de la prestation.

De plus, le commissaire de justice peut être mandaté par toute personne physique ou morale afin d'établir un procès-verbal de constat locatif. Les états des lieux d'entrée et de sortie sont des obligations légales prévues par l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Quant à lui, le chapitre premier du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale énumère les modalités et mentions obligatoires de l'état des lieux.

Un état des lieux peut être fait à l'amiable entre un locataire et un propriétaire ou entre un locataire et un agent immobilier qui représentera le propriétaire. Cependant, il arrive dans certains cas qu'un litige éclate entre tous ces protagonistes et que l'implication du commissaire de justice soit nécessaire lorsque le locataire, le propriétaire ou son représentant refuse de venir au rendez-vous, de faire l'état des lieux, ou de le signer. Dans ce cas ce dernier va détailler dans son procès-verbal de constat toutes les dégradations qu'il a pu constater dans le bien<sup>30</sup>. De plus, il va également attester ou non si les biens mentionnés dans l'état des lieux d'entrée sont toujours présents dans l'état des lieux de sortie, mais également préciser si le locataire a bien remis l'intégralité des trousseaux de clés au propriétaire. Cette procédure permet au bailleur mais aussi au locataire de sécuriser et d'encadrer la restitution du dépôt de garantie.

Pour terminer avec les constats relatifs à l'immobilier, le commissaire de justice peut intervenir pour effectuer un constat d'abandon de logement. Lorsque plusieurs éléments laissent supposer au bailleur que son logement est abandonné, une procédure aux fins de résiliation de bail et de reprise de locaux abandonnés est mise en place à l'initiative du bailleur, afin qu'il puisse récupérer son bien<sup>31</sup>. Pour débiter la procédure, le bailleur fait appel au commissaire de justice pour que celui-ci délivre au locataire une mise en demeure permettant de justifier qu'il occupe

---

<sup>30</sup> Annexe 5.

<sup>31</sup> Article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

bien le logement. Une fois que la mise en demeure est signifiée, le locataire dispose d'un mois pour répondre et en l'absence de réponse, le commissaire de justice peut entrer dans le logement afin de constater s'il est abandonné ou pas<sup>32</sup>. La loi impose cependant au commissaire de justice de rentrer dans le logement uniquement en présence soit du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un agent municipal habilité, soit d'une autorité de police ou de gendarmerie, soit de 2 témoins majeurs sans lien avec le bailleur ou le commissaire de justice. Une fois rentré dans le logement, et s'il constate que le logement est bel et bien abandonné, le commissaire de justice va dresser un procès-verbal de constat d'abandon dans lequel il décrira les éléments laissant croire que le logement est abandonné<sup>33</sup>. Dans le cas où des biens sont encore présents à l'intérieur du logement, le commissaire de justice devra dresser un inventaire en indiquant la valeur marchande des biens. Par le biais de cette procédure, le bailleur peut alors récupérer son logement légalement.

Pour continuer, certains constats sont liés à la situation personnelle ou patrimoniale d'une personne. Au cours de mon stage, j'ai pu assister à la réalisation d'un constat d'inventaire dans le cadre de la mise sous tutelle ou curatelle d'un majeur protégé. En effet, la loi sur la protection des majeurs impose d'effectuer un inventaire dans le cadre du mandat spécial, de la curatelle renforcée et de la tutelle<sup>34</sup>. De ce fait, le juge peut désigner des professionnels comme un commissaire de justice ou un notaire, afin de procéder à l'inventaire qui devra être effectué dans les trois mois suivant la mise sous tutelle ou curatelle. Plusieurs autres personnes peuvent être habilitées à faire l'inventaire et notamment des proches du majeur protégé nommés pour être tuteur ou curateur ; un mandataire judiciaire à la protection des majeurs ou un administrateur successoral. Durant ma période au sein de l'Etude, j'ai pu assister à l'inventaire de trois majeurs protégés. Sur place, le commissaire de justice fait le tour de la propriété de ce dernier afin de dresser un procès-verbal de constat d'inventaire dans lequel il décrira tous les biens présents dans le logement, qu'il pourra également accompagner de photographies prises sur place s'il obtient l'accord du propriétaire<sup>35</sup>.

De surcroît, les constats de commissaire de justice peuvent être à la demande de particulier rencontrant un litige. Lors de mon stage, j'ai pu assister à ce type de constat ponctuel. La difficulté dans ce type de constat réside dans le fait qu'il peut être lié à de nombreux domaines, et parfois même à des domaines particuliers. L'objectif pour le commissaire de justice est de

---

<sup>32</sup> Article 21 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

<sup>33</sup> Annexe 6.

<sup>34</sup> Article 503 du Code civil.

<sup>35</sup> Annexe 7.

dresser un procès-verbal de constat neutre, sans interprétations personnelles tout en restant précis sur certains éléments<sup>36</sup>. Par exemple, un particulier avait contacté l'Étude pour un litige en lien avec sa propriété qui était alimentée en eau par un tuyau provenant d'un captage d'eau situé sur une parcelle voisine à la sienne. Or, un chantier était en cours à quelques mètres de chez lui, et dans le cadre des travaux, des ravinements d'eau ont souillé le captage d'eau et par conséquent, l'eau de la propriété du particulier. L'objectif a ici été de constater la turbidité de l'eau, sans prouver la cause de cette dernière. Ces constats ci sont plus généraux et sont hors cadre immobilier ou institutionnel mais sont dans le quotidien des commissaires de justice.

Pour finir, j'ai eu l'opportunité d'assister à un type de constat très spécifique durant mes deux mois de stage. En effet lors du transfert ou de la fermeture d'un établissement bancaire, ce dernier sollicite un commissaire de justice afin de constater l'ouverture des coffres-forts dont les propriétaires sont restés injoignables ou ne sont pas référencés dans les fichiers de la banque. Ce constat très spécifique avait pour objectif d'assurer la transparence et la traçabilité des biens présents dans les coffres afin que les propriétaires puissent les récupérer. Le jour de l'ouverture des coffres, deux serruriers coffretiers étaient présents ainsi que le représentant de l'établissement bancaire et le commissaire de justice. Lorsque les serruriers coffretiers ouvraient les coffres-forts, le commissaire de justice avait pour objectif d'inventorier l'intégralité des biens à l'intérieur afin de dresser par la suite un procès-verbal de constat de l'inventaire de l'ensemble des coffres<sup>37</sup>.

### **C) La rédaction d'actes et le conseil juridique**

En tant que juriste, le commissaire de justice est parfois sollicité pour conseiller ses clients en fonction de leurs besoins. Étant spécialisé dans de nombreux domaines tels que la procédure civile d'exécution, le recouvrement amiable ou judiciaire des créances, le bail d'habitation ou commercial, le droit des obligations et des contrats, la protection du patrimoine ou mesures conservatoires, l'organisation de jeux-concours ou tirages au sort ou encore des constats et preuve en matière civile, familiale ou commerciale, le commissaire de justice peut conseiller un large public allant des particuliers, aux professionnels et aux entreprises.

L'objectif de ces conseils est d'empêcher la naissance d'un contentieux en orientant les clients vers des solutions adaptées au litige tout en garantissant la sécurité juridique de la situation juridique qui se présente à lui.

---

<sup>36</sup> Annexe 8.

<sup>37</sup> Annexe 9.

Durant mon stage, j'ai pu constater que l'ensemble des rendez-vous auxquels j'ai pu assister donnait lieu à des demandes de conseil juridique. L'évolution constante de la loi et sa complexité rendent parfois difficile la compréhension des clients face à leurs droits et leurs obligations, ce qui les amène à solliciter directement un professionnel du droit. Les demandes relatives au conseil juridique sont très variées, cependant j'ai pu observer que la plupart d'entre elles concernaient surtout les délais légaux applicables au cours d'une procédure ainsi que sur des questions relatives au droit des baux. Il s'agissait notamment de propriétaires qui souhaitent engager une procédure judiciaire à l'encontre de leur locataire, en raison de difficultés rencontrées dans la gestion du bail. La diversité des demandes prouve l'importance du rôle du conseil du commissaire de justice.

Par ailleurs, les commissaires de justice proposent également des services de rédaction d'actes sous seing privé. Un acte sous seing privé est un acte établi et signé par les parties elles-mêmes et qui dispose d'une force probante moins importante que celle attachée à un acte authentique<sup>38</sup>. Cependant, cet acte permet de sécuriser juridiquement les engagements des deux parties et peut également servir de preuve si un litige est porté devant le tribunal. L'acte sous seing privé ne dispose d'aucune obligation formelle afin qu'il soit valide, en dehors de la signature de chacune des parties ou de leurs mandataires. Dans ce cadre-là, le commissaire de justice va s'assurer de la clarté de l'acte et de la sécurité juridique des documents. Parmi les actes que le commissaire de justice peut rédiger on peut retrouver les baux d'habitation, commerciaux ou professionnels, les contrats, les reconnaissances de dette, les cessions ou délégations de créances, les protocoles d'accord ou transactions amiables, ainsi que les conventions de PACS. Je n'ai cependant pas eu l'occasion d'assister à la rédaction d'un acte durant ma période au sein de la structure.

#### **D) La vente aux enchères**

Une vente aux enchères est une vente publique dans laquelle toute personne peut se porter acquéreur en mettant la plus forte enchère<sup>39</sup>. Il existe plus particulièrement deux types de ventes aux enchères soit la vente aux enchères volontaire et la vente aux enchères judiciaire également appelée vente forcée. La vente volontaire est, comme son nom l'indique, une vente effectuée de son plein gré par le propriétaire d'une chose<sup>40</sup>. Quant à elle, une vente judiciaire ou forcée résulte d'une décision de justice et d'une procédure de saisie. Elle va permettre d'immobiliser

---

<sup>38</sup> Dictionnaire juridique (3e édition) - Collectif - Bruylant - Grand format - Dalloz Librairie Paris. (s. d.). Dalloz, p. 50.

<sup>39</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 1067.

<sup>40</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 1068.

les biens d'un débiteur afin de les vendre, le tout dans l'objectif de recouvrer la créance du créancier. Le commissaire de justice n'intervient donc que dans le cadre de cette dernière.

Lors d'une vente aux enchères, le commissaire de justice intervient dans trois temps différents : avant, pendant mais également après cette dernière.

En amont de la vente, le commissaire de justice va dans un premier temps produire tous les actes de la procédure en cours comme un commandement de payer ou la saisie des biens si elle est autorisée par le Juge de l'exécution<sup>41</sup>. Une fois les biens saisis, le Commissaire de justice devra en dresser l'inventaire détaillé<sup>42</sup> qui devra contenir, à peine de nullité, de nombreuses informations listées dans l'article du Code des procédures civiles d'exécution, telles que la référence du titre en vertu duquel le commissaire de justice pratique la saisie, le nom et le domicile du tiers ou encore « *en caractère très apparents, l'indication que toute déclaration inexacte ou mensongère l'expose à être déclaré garant des sommes réclamées au débiteur sans préjudice d'une condamnation à des dommages et intérêts* ». L'inventaire détaillé peut être accompagné de photographies que le commissaire de justice a pu établir<sup>43</sup>.

Une fois l'inventaire établi le commissaire de justice doit effectuer des prisées c'est-à-dire l'estimation (à juste valeur et sans crue) d'objets mobiliers<sup>44</sup>. Sa prisée pourra cependant être accompagnée d'une expertise afin de déterminer de manière précise la valeur du bien. Le prix déterminé servira de montant de départ lors du début de l'enchère.

Pour continuer, une publicité annonçant la vente aux enchères forcée devra être effectuée<sup>45</sup>. L'objectif est de communiquer en amont les conditions de la vente de manière transparente. Enfin, le commissaire de justice est chargé d'établir un cahier des charges de la vente<sup>46</sup>.

Lors de la vente aux enchères forcée, le commissaire de justice doit s'assurer que la vente respecte les règles étant établies par le Code des procédures civiles d'exécution. Par exemple, il doit veiller à ce que les enchères partent du montant de la mise à prix fixé<sup>47</sup>, ou encore au fait que le débiteur saisi, les auxiliaires de justice intervenus dans la procédure et les magistrats de la juridiction saisie ne peuvent enchérir, ni directement ni par personne interposée<sup>48</sup>. De surcroît

---

<sup>41</sup> Article L 221-1 du CPC pour les saisies mobilières ; et L311-2 pour les saisies immobilières.

<sup>42</sup> Article R 221-23 du CPCE.

<sup>43</sup> Article R 221-12 du CPCE.

<sup>44</sup> Gérard CORNU - Dalloz Librairie - la Librairie Juridique En Ligne Paris, s. d., p 808.

<sup>45</sup> Article R 322-30 du CPCE.

<sup>46</sup> Article R 233-6 du CPCE.

<sup>47</sup> Article R 322-43 du CPCE.

<sup>48</sup> Article R 322-39 du CPCE.

et au regard du fait que le commissaire de justice est souvent mandaté par un créancier, il devra veiller à ce que les intérêts de ce dernier mais également ceux de l'acquéreur et du débiteur soient préservés tout au long de la vente.

Au cours de la vente, celui-ci devra également dresser un procès-verbal de vente dans lequel il mentionnera le déroulement de la vente, le nom de l'acquéreur et le montant de l'adjudication. De plus, le procès-verbal de vente devra préciser si l'objet a été retiré après avoir été mis aux enchères<sup>49</sup>. Au plus tard, le procès-verbal sera arrêté un jour franc après la clôture de la vente<sup>50</sup>. Les parties concernées, à savoir le créancier et le débiteur, devront par la suite être informées du résultat de la vente. Le commissaire de justice pourra en outre aider le débiteur et l'acquéreur à officialiser le transfert de propriété voire également régler les éventuels litiges pouvant apparaître.

L'Étude dans laquelle j'ai effectué mon stage ne réalise pas de ventes aux enchères volontaires et réalise très peu de ventes aux enchères judiciaires ce qui explique le fait que je n'aie pas pu y assister. Cependant, mes recherches personnelles dans le cadre du mémoire ou les explications fournies par les commissaires de justice de l'Étude m'ont permis de comprendre l'importance de la rigueur et l'impartialité dont il fallait faire preuve lors de l'exécution de cette mission.

En complément de leurs activités monopolistiques et concurrentielles, les commissaires de justice peuvent se diversifier par le biais d'activités accessoires.

---

<sup>49</sup> Article 444-47 du Code de commerce.

<sup>50</sup> Article L 321-9 du Code de commerce.

### **PARTIE 3 – LES ACTIVITES ACCESSOIRES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE**

Afin de diversifier ses missions et élargir son domaine de compétence, le commissaire de justice peut s'engager dans d'autres activités telles que l'administration d'immeubles (A), l'intermédiation d'agent d'assurance (B) ou encore la médiation (C).

#### **A) L'administration d'immeubles**

En complément de leurs missions traditionnelles, les commissaires de justice peuvent intervenir dans des missions relatives à l'administration d'immeubles, notamment en assurant de la gestion locative, en remplissant des fonctions de syndic ce dernier étant désigné par le syndicat des copropriétaires ou encore en exerçant de l'intermédiation immobilière.

La gestion locative est une activité accessoire majeure au sein de l'Étude de Me FANANAS, Me HORTHOLARY et Me LUPETTE. Les missions autour de cette activité varient entre les conseils avant la mise en location, la recherche de locataire, la rédaction des baux, la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie, l'encaissement des charges et des loyers ou encore l'aide à la déclaration fiscale. Au cours de mon stage, j'ai pu assister à trois d'entre elles à savoir le conseil préalable à la mise en location, la recherche de locataires ainsi que la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie.

Le conseil à la mise en location d'un bien s'effectue durant les rendez-vous avec les propriétaires. Dans un premier temps, les locataires fournissent aux commissaires de justice toutes les caractéristiques de leurs biens. Le rôle de ces derniers commence dès cet instant où ils s'assurent de la conformité du bien aux normes en vigueur, et de la validité de certains documents comme le diagnostic de performance énergétique ou l'état de l'installation intérieure du gaz et de l'électricité. Une fois cette étape remplie, le commissaire de justice va visiter le logement afin d'en évaluer sa valeur locative en tenant compte du marché local.

Ce ne sera qu'après l'accomplissement de toutes ces formalités que la recherche du locataire débutera. Cette recherche s'effectue sur les réseaux sociaux ou sur des sites spécialisés dans la location de logement. Cependant, il arrive également régulièrement que cette étape ne soit pas nécessaire dans la mesure où les commissaires de justice de l'Étude bénéficient d'un réseau solide constitué de personnes les sollicitant directement lorsqu'ils sont en recherche de logement.

Lorsqu'une personne a alors été sélectionnée pour devenir le futur locataire, l'état des lieux d'entrée du logement est nécessaire. J'ai d'ailleurs pu réaliser moi-même un état des lieux

d'entrée, accompagnée par la gestionnaire locative de l'Étude. Durant ce dernier, je devais décrire chaque pièce du bien en faisant attention à tous les défauts qu'elle pouvait comporter. Chaque défaut était alors retranscrit sur l'état des lieux d'entrée, ce qui vise à protéger le locataire lors de sa sortie du logement. La remise des clés s'effectue à la fin de l'état des lieux d'entrée, lorsque le locataire et la gestionnaire locative ont signé ce dernier.

J'ai également eu l'opportunité de réaliser l'état des lieux de sortie d'un bien. L'objectif est de comparer l'état actuel du bien avec celui consigné dans l'état des lieux d'entrée, afin de relever d'éventuelles dégradations faites par le ou les locataires. En l'occurrence dans le cas auquel j'ai assisté, le locataire n'avait occupé le logement que pendant un mois ce qui explique l'absence de dégradations.

Les commissaires de justice peuvent également assurer de la gestion locative pour les collectivités territoriales, mais l'Étude dans laquelle j'ai réalisé mon stage concentre son activité sur la gestion locative privée.

Pour continuer, le commissaire de justice peut être mandaté par le syndicat des copropriétaires afin d'être syndic de copropriété. En tant que tel, le commissaire de justice est chargé de la gestion administrative, financière et technique d'une copropriété. Concernant la partie administrative, il devra convoquer les assemblées générales, mettre à jour la liste des copropriétaires et leurs coordonnées, mais également mettre à disposition tous les documents concernant l'immeuble tels que les procès-verbaux des assemblées générales ou encore les contrats d'entretiens et de maintenance. S'agissant de la partie financière, le syndic commissaire de justice dirige l'appel des charges, peut proposer un budget prévisionnel et souscrit à une assurance pour la copropriété. Enfin, sur le plan technique, le commissaire de justice doit s'assurer de l'exécution du règlement de copropriété et de l'application des décisions prises en assemblée générale.

Cette mission est assurée par Me LUPETTE dans l'Étude où j'ai réalisé mon stage. Cependant, je n'ai pas eu l'occasion de l'accompagner dans ses missions relatives au syndic de copropriété et donc de découvrir celle-ci.

Pour finir depuis le décret n° 2024-673 du 3 juillet 2024 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile et relatif aux professions réglementées, les commissaires de justice sont habilités à exercer la mission d'intermédiation immobilière. Cette mission s'effectue lorsqu'un bien doit être mis à la vente. Le commissaire de justice est alors sollicité afin de devenir l'intermédiaire entre l'acheteur et le futur acquéreur du bien mis à la vente. Tout

comme le syndic de copropriété, je n'ai pas pu découvrir cette nouvelle mission, celle-ci n'étant pas exercée par l'Étude dans laquelle j'ai réalisé une expérience professionnelle.

## **B) L'intermédiation d'agent d'assurance**

Les commissaires de justice peuvent également intervenir en tant qu'intermédiaire d'agent d'assurance. De ce fait et en leur qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance, ils doivent présenter, proposer ou aider à conclure des contrats d'assurance ou de réassurance ou à réaliser d'autres travaux préparatoires à leur conclusion<sup>51</sup>. Ces contrats assurances sont principalement en lien avec les besoins de ses clients, c'est-à-dire qu'ils concerneront certains domaines spécifiques comme les assurances en cas de loyers impayés ou les assurances multirisques habitation.

Le commissaire de justice devra nécessairement et préalablement être immatriculé à l'organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS).

Cette activité accessoire n'étant pas pratiquée au sein de l'Étude de Me FANANAS, Me HORTHOLARY et Me LUPETTE, je n'ai pas eu l'opportunité d'en découvrir les modalités concrètes durant mon stage.

## **C) La médiation**

De nombreux commissaires de justice exercent l'activité de médiateur. Ce dernier peut être sollicité dans le cadre d'une médiation conventionnelle ou d'une médiation judiciaire. La médiation conventionnelle constitue un processus structuré, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord, en dehors de toute procédure judiciaire en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers choisi par elles qui accomplit sa mission avec impartialité, compétence et diligence<sup>52</sup>. Contrairement à cette dernière, la médiation judiciaire est à l'initiative d'un juge<sup>53</sup>.

Dans le cadre d'une médiation conventionnelle, le commissaire de justice est soit sollicité par les deux parties soit par une seule. Dans ce second cas, il fera la demande à l'autre partie afin d'obtenir son accord ou son refus de participer à la médiation. Si la seconde partie au litige refuse de procéder à une médiation, le commissaire de justice aura la charge de rédiger un

---

<sup>51</sup> Article L 511-1 du Code des assurances

<sup>52</sup> Article 1530 du CPC.

<sup>53</sup> Article 127 du CPC.

procès-verbal d'échec d'entrée de médiation. En cas d'acceptation, la médiation sera mise en place.

Une médiation peut être mise en place dans de nombreux domaines. Par exemple, cela peut être pour des conflits de voisinage ou familiaux, pour le recouvrement d'une créance ou dans le cadre d'une commission d'infractions.

Ce processus peut être mis en place en une ou plusieurs séances. Chaque partie aura un temps de parole lui permettant d'exprimer sa position, ses arguments face au litige. Chaque partie devra également déterminer ce qu'elle attend de l'autre. Le commissaire de justice doit être neutre, impartial et objectif pendant tout le processus et doit aider au rétablissement du dialogue entre les deux parties. Si un échange n'est pas envisageable au regard de l'importance du conflit, celui-ci devra malgré tout veiller à ce que chaque partie ait le temps d'exposer son point de vue.

Une fois que cette étape est réalisée le commissaire de justice, en sa qualité de médiateur, tentera avec les parties de dégager une solution qui donnera une satisfaction mutuelle à ces dernières. Cependant, le médiateur est uniquement soumis à une obligation de moyen à savoir tenter de parvenir à un accord entre les parties. Par conséquent, cela signifie qu'il peut échouer dans sa mission et le litige restera sans solution.

Dans le cas où les parties réussiraient à trouver un compromis, le commissaire de justice devra rédiger un procès-verbal de médiation comprenant un protocole d'accord qui sera remis aux deux parties. Cette solution amiable du litige n'aura pas l'autorité de la chose jugée, puisqu'elle ne s'impose pas aux parties contrairement aux décisions de justice et sentences arbitrales. Dans le cas où aucun compromis n'aurait réussi à être trouvé, le commissaire de justice rédigera un procès-verbal d'échec de médiation. Les parties pourront alors passer par la voie judiciaire pour résoudre leur litige.

La médiation présente malgré tout de nombreux avantages par rapport à la voie judiciaire. En effet dans ce processus, les parties sont des véritables acteurs dans la résolution du litige. En effet, ces derniers peuvent choisir qui sera leur médiateur et ils participeront activement à la résolution du conflit par le biais de leurs échanges. De plus, la médiation est moins coûteuse que le recours à une procédure judiciaire. Enfin, la médiation est un processus bien plus rapide que la voie judiciaire, ce qui offre aux parties la possibilité de résoudre leur litige au plus vite.

Pendant mon passage au sein de l'Étude, les commissaires de justice n'ont pas été sollicités afin de lancer un processus de médiation. Je n'ai, de ce fait, pas eu l'opportunité d'en découvrir les modalités bien que cette activité soit parfois pratiquée au sein de l'Étude.

## CONCLUSION

Ce stage de deux mois au sein de la Société Civile Professionnelle, Christophe FANANAS - Xavier HORTHOLARY - Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice Associés m'a permis de découvrir le fonctionnement d'une Etude de commissaire de justice, tout en découvrant les diverses missions exercées par ces derniers.

Au cours de ces deux mois j'ai pu découvrir la diversité des procédures civiles et des procédures civiles d'exécution. J'ai également eu l'opportunité de m'exercer à la rédaction des constats en confrontant ma rédaction et mes analyses avec celles de professionnels. De plus, j'ai pu assister les commissaires de justice de l'Etude lors la rédaction de certains actes ce qui fut enrichissant et formateur. Pour continuer, j'ai pu à nouveau servir de témoins lors de l'ouverture forcée de certains logements ce qui a renforcé ma connaissance de cette mission. Pour finir, j'ai eu la chance de découvrir la partie relative à la gestion locative que je ne connaissais pas jusqu'ici et qui constitue une activité majeure dans l'Etude de Me FANANAS, Me HORTHOLARY et Me LUPETTE.

Cette immersion professionnelle m'a permis de renforcer voire de construire mes connaissances en procédure civile et en procédure civile d'exécution, car ces matières n'ont été abordées que très peu durant mon cursus universitaire. De plus, ce stage m'a permis de développer mes capacités de rédaction juridique grâce à l'apprentissage quotidien d'un vocabulaire spécifique et adapté aux situations auxquelles j'étais confrontée. Néanmoins j'ai pleinement conscience qu'il me reste encore beaucoup à apprendre sur les procédures qui sont très nombreuses et très complexes, ou encore sur ma maîtrise du vocabulaire notamment dans des domaines spécifiques tels que les travaux publics.

Au cours de ma première année de master, j'ai pu acquérir une première expérience professionnelle au sein de cette même Etude lors d'une immersion d'une semaine, qui m'avait fait changer ma vision du métier, ce dernier ayant une image très négative pour la plupart des personnes de nos jours. Durant mes deux mois de stage, j'ai à nouveau pu constater et apprécier l'aspect humain du métier.

J'ai souhaité découvrir à nouveau une étude de commissaire de justice au regard du fait que j'avais pour idée de faire de ce métier ma vocation. Ce stage de fin d'études m'a donc conforté dans mon souhait de me diriger vers cette profession et d'intégrer une préparation l'année prochaine afin de passer l'examen d'entrée dans le but de devenir commissaire de justice un jour.



## **TABLE DES ANNEXES**

- ANNEXE 1 : Procès-verbal de saisie-attribution.
- ANNEXE 2 : Panneau d'affichage réglementaire vierge.
- ANNEXE 3 : Procès-verbal de constat d'affichage.
- ANNEXE 4 : Procès-verbal de constat de travaux publics.
- ANNEXE 5 : Procès-verbal d'état des lieux de sortie.
- ANNEXE 6 : Procès-verbal d'abandon de logement.
- ANNEXE 7 : Procès-verbal de constat d'inventaire.
- ANNEXE 8 : Procès-verbal de constat pour un particulier.
- ANNEXE 9 : Procès-verbal de constat d'inventaire de coffres-forts.

## ANNEXE 1 : Procès-verbal de saisie-attribution

**SCP**  
**Christophe FANANAS**  
**Xavier HORTHOLARY**  
**Lolita LUPETTE**  
 Commissaires de Justice associées  
 (Anc. Huissiers de Justice)  
 20 Rue Bernard Lathière  
 ZI Romanet  
 BP 377  
 87010 LIMOGES  
 ☎ : 05.55.77.21.56  
 📠 : 05.55.77.47.23  
 Compétence pour l'exécution des  
 décisions de justice : 87 - 19 - 23  
 Compétence pour les constats : nationale  
 ✉ : etudefnl@gmail.com  
 🌐 Paiement internet sécurisé :  
 www.fnl-justice.fr  
 CREDIT AGRICOLE  
 IBAN N : FR 76 19506 00011 33050501255 83

**ACTE**  
**DE COMMISSAIRE**  
**DE JUSTICE**  
 COPIE CONFORME A  
 L'ORIGINAL

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 25 février 2016 Amétié du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	21,49
Frais de déplacement (Art A444-48)	8,80
Total HT	30,29
TVA (20,00 %)	6,06
Total TTC	36,35
Acte dispensé de la taxe	



Références : 67480  
 LL - PVSATBD

### PROCES-VERBAL DE SAISIE-ATTRIBUTION

Entre les mains d'un établissement habilité à tenir des comptes de dépôt

Le présent acte vous est signifié par voie électronique conformément à l'article 662-1 et aux articles 748-1 et suivants du Code de procédure civile. Il vous est rappelé que le destinataire des envois, remises et notifications mentionnés à l'article 748-1 précité doit consentir expressément à l'utilisation de la voie électronique, à moins que des dispositions spéciales n'imposent l'usage de ce mode de communication.

LE : LUNDI VINGT SIX MAI DEUX MILLE VINGT CINQ à quatorze heures quarante

Nous, Société Civile Professionnelle, Christophe FANANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière - ZI Romanet, l'un d'eux soussigné,

A: [REDACTED]

A LA DEMANDE DE : [REDACTED]

EN VERTU :  
 D'Une ordonnance portant injonction de payer mise au pied d'une requête, rendue par le Juge des Contentieux de la Protection de Limoges, et revêtue de la formule exécutoire par le Greffier en Chef dudit Tribunal en date du 20/12/2024

PROCEDE PAR LE PRESENT ACTE A LA SAISIE-ATTRIBUTION DES SOMMES inscrites aux comptes personnels dont vous êtes personnellement tenu envers :

[REDACTED]

Pour paiement de la somme de :

Nature	Montant
Sommes dues au titre des loyers, charges et frais impayés au 04/03/2024	417,00
Intérêts	8,60
Frais de procédure	318,40
Droit proportionnel	12,78
Coût du présent	91,18
<b>TOTAL restant dû en Euros</b>	<b>847,96</b>
Intérêts pour le mois à venir	1,74
Dénoncé saisie-attribution (compte bancaire)	54,23
CNC saisie-attribution (HDJ)	25,80
Signification de l'acquiescement total	47,07
Mainlevée quittance saisie-attribution (banque)	38,06
Notif au débiteur ML saisie-attribution	2,98
<b>Soit un Total restant dû en Euros</b>	<b>1 017,84</b>

Détail des intérêts :

Du 20/12/2024 Au 22/05/2025 153 jours à 4,92 % Sur 417,00 Soit 8,60

## RAPPEL DES TEXTES LEGAUX

### Article L211-2 alinéa 1er du Code des procédures civiles d'exécution

« L'acte de saisie emporte, à concurrence des sommes pour lesquelles elle est pratiquée, attribution immédiate au profit du saisissant de la créance saisie, disponible entre les mains du tiers ainsi que de tous ses accessoires. Il rend le tiers personnellement débiteur des causes de la saisie dans la limite de son obligation. »

### Article L211-3 du Code des procédures civiles d'exécution

« Le tiers saisi est tenu de déclarer au créancier l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur ainsi que les modalités qui pourraient les affecter et, s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, nantissements ou saisies antérieures. »

### Article L211-4 alinéa 3 du Code des procédures civiles d'exécution

« Toutefois, le débiteur saisi qui n'aurait pas élevé de contestation dans le délai prescrit peut agir à ses frais en répétition de l'indu devant le juge du fond compétent. »

### Article R211-5 du Code des procédures civiles d'exécution

« Le tiers saisi qui, sans motif légitime, ne fournit pas les renseignements prévus est condamné, à la demande du créancier, à payer les sommes dues à ce dernier, sans préjudice de son recours contre le débiteur.

Il peut être condamné à des dommages et intérêts en cas de négligence fautive ou de déclaration inexacte ou mensongère. »

### Article R211-11 du Code des procédures civiles d'exécution

« A peine d'irrecevabilité, les contestations relatives à la saisie sont formées dans le délai d'un mois à compter de la dénonciation de la saisie au débiteur. Sous la même sanction, elles sont dénoncées le même jour ou, au plus tard, le premier jour ouvrable suivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'huissier de justice qui a procédé à la saisie. L'auteur de la contestation en informe le tiers saisi par lettre simple. Il remet une copie de l'assignation, à peine de caducité de celle-ci, au greffe du juge de l'exécution au plus tard le jour de l'audience.

»

## TRES IMPORTANT

L'acte de saisie rend indisponible l'ensemble des comptes du débiteur qui représentent des créances de sommes d'argent.

Cet acte vous étant signifié par voie électronique, vous êtes tenu de me communiquer, par la même voie, les renseignements et pièces justificatives mentionnés à l'article L211-3 du code des procédures civiles d'exécution **AU PLUS TARD LE PREMIER JOUR OUVRE SUIVANT LA SIGNIFICATION ELECTRONIQUE**, sous réserve des dispositions prévues à l'article 748-7 du code de procédure civile qui précise que « Lorsqu'un acte doit être accompli avant l'expiration d'un délai et ne peut être transmis par voie électronique le dernier jour du délai pour une cause étrangère à celui qui l'accomplit, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Vous devez laisser à la disposition du débiteur personne physique, sans qu'aucune demande soit nécessaire, et dans la limite du solde créditeur au jour de la saisie, une somme à caractère alimentaire d'un montant égal au montant forfaitaire, pour un allocataire seul, mentionné à l'article L 262-2 du Code de l'action sociale et des familles. Vous devez en avvertir aussitôt le débiteur.

Vous êtes personnellement tenu envers le créancier saisissant et il vous est fait défense de disposer des sommes réclamées dans la limite de ce que vous devez au débiteur.

Si sont compris dans la saisie des comptes joints dont les autres titulaires ne figurent pas sur le présent acte, vous êtes tenu d'informer immédiatement ces personnes de la saisie et du montant des sommes réclamées.

Références : 67480  
LL - PVSATBD

Votre obligation de renseignement concerne tous les comptes dont les débiteurs sont titulaires que les IBANS soient ou non rappelés ci-dessous.

**A QUOI IL M'A ETE REPONDU :**

Requis de signer cette déclaration :

Les pièces justificatives éventuellement communiquées sont annexées à l'acte :

Dans l'hypothèse où cet acte ne serait pas délivré « à personne » au sens de l'article 662-1 alinéa 3 du Code de procédure civile, son coût serait majoré du montant correspondant au coût d'envoi de la lettre simple mentionnant la délivrance de la signification par voie électronique ainsi que la nature de l'acte et le nom du requérant.

Par ailleurs, si la réponse du tiers saisi délivrée en vertu des articles L211-3 et R211-4 fait apparaître que la saisie porte sur compte clôturé ou que le solde est négatif, l'émolument visé dans le tableau de coût serait facturé conformément à l'acte n°51 du tableau 3-1 de l'article Annexe 4-7 du Code de commerce.

Références : 67480  
LL - PVSATBD



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**



**Société Civile Professionnelle**

**Christophe FAÑANAS  
Xavier HORTHOLARY  
Lolita LUPETTE**

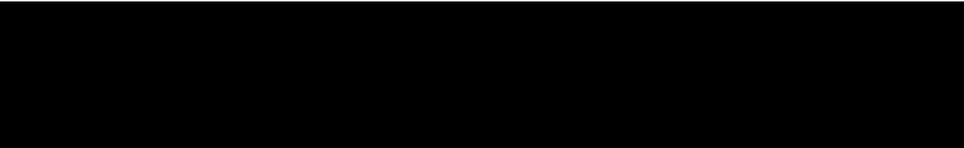
**Huissiers de Justice Associés**

*20, rue Bernard Lathièrè – Zone de Romanet - 87000 LIMOGES*  
*Tél : 05.55.77.21.56*  
*Fax : 05.55.77.47.23*  
*Email : [lolita.lupette@huissier-justice.fr](mailto:lolita.lupette@huissier-justice.fr)*

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LES

- VINGT NEUF JANVIER
- VINGT SEPT FEVRIER
- VINGT HUIT MARS

**A LA REQUETE DE :**



**LEQUEL M'EXPOSE :**

*\* que la requérante a obtenu un permis de construire sur la commune de*



*\* qu'il a été procédé à l'affichage régulier de ce permis en bordure du terrain concerné ;*

*\* qu'il est de l'intérêt de la requérante de faire constater cet affichage;*

*\* qu'il me requiert en conséquence aux fins d'y procéder et d'en dresser acte.*

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Lolita LUPETTE, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Huissiers de Justice Associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet, soussignée,*

*certifie m'être spécialement transportée ce jour :*



**i'ai pu procéder aux constatations suivantes :**

- 
- Sur l'immeuble concerné, présence d'un panneau de dimensions supérieures à 80 centimètres de hauteur comportant la transcription de l'autorisation de travaux, conforme aux dispositions de l'article A 424-15 du Code de l'Urbanisme.
  - ce panneau est parfaitement visible depuis la voie publique et comporte de manière apparente la mention du délai de recours prévu par les articles R 600-1 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme,
    - Bénéficiaire : [REDACTED]
    - Permis de construire N° : [REDACTED]
    - En date du : [REDACTED]
    - Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté : [REDACTED]
    - Architecte : [REDACTED]
    - Nature des travaux : [REDACTED]
    - Hauteur de la construction : [REDACTED]
    - Superficie du terrain : [REDACTED]
    - Superficie du plancher : [REDACTED]

**Photographies du 29.01.2025**





Photographies du 27.02.2025





**Photographies du 28.03.2025**



Telles sont les constatations auxquelles j'ai pu procéder ce jour.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.

Le présent acte comporte 5 feuilles.

Lolita LUPETTE



## PROCES VERBAL DE CONSTAT



**Société Civile Professionnelle**

**Christophe FAÑANAS  
Xavier HORTHOLARY  
Lolita LUPETTE**

**Huissiers de Justice Associés**

*20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet - 87000 LIMOGES*

*Tél : 05.55.77.21.56*

*Fax : 05.55.77.47.23*

*Email : [lolita.lupette@huissier-justice.fr](mailto:lolita.lupette@huissier-justice.fr)*

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT SEPT MAI

**A LA REQUETE DE :**

[REDACTED]

**LEQUEL M'EXPOSE :**

\* que la société est mandatée pour la réalisation d'un chantier sis [REDACTED]  
[REDACTED]

\* qu'en conséquence, et pour la sauvegarde éventuelle de ses intérêts, il convient d'effectuer le constat avant travaux et d'en dresser acte.

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Lolita LUPETTE, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Huissiers de Justice Associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet, soussignée,*

certifie m'être spécialement transportée ce jour :

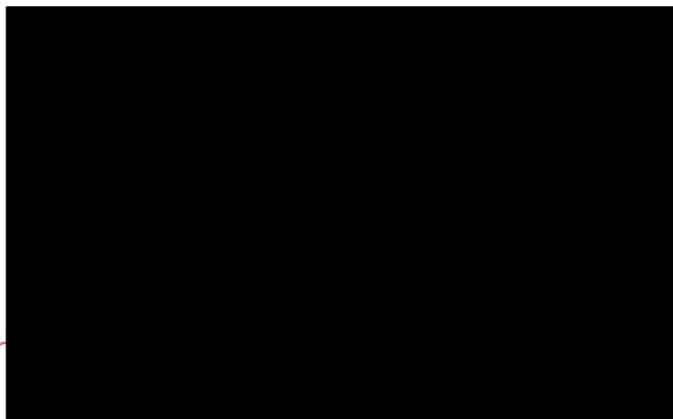
[REDACTED]

**Où en présence de :**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**j'ai pu procéder aux constatations suivantes :**

**Localisation des constatations avec Google Maps.**



Les constatations sont réalisées dans un premier temps dans l'appartement de [REDACTED]. Nous avons pénétré dans les lieux avec [REDACTED] détentrice de la clef de l'appartement et autorisée par ce dernier à nous laisser rentrer pour procéder aux constatations.

Puis la 2<sup>ème</sup> série de photographies est réalisée depuis la chambre de [REDACTED].

**PRISES DE VUE DEPUIS L'APPARTEMENT DE [REDACTED]**

- De la mousse est présente sur une grande partie du pan de la toiture côté nord du bâtiment [REDACTED]





- Une ardoise de la toiture est décrochée juste en dessous de la cheminée d'aération
- Trois ardoises sont cassées sur la même zone



- La cheminée présente un état de dégradation général et de la mousse sur son ensemble
- L'enduit sur le haut de la cheminée se décroche
- Certaines briques de la cheminée sont fissurées
- Les pots de cheminée présentent des chocs et sont dégradés



- Le petit muret sur la toiture est ébréché et fissuré
- Le plateau dudit muret présente beaucoup de mousses



- Les gouttières présentent un état d'usure et de la mousse sur leur ensemble
- De la rouille est constatée sur le bas de la gouttière blanche



## PRISES DE VUE DEPUIS L'APPARTEMENT DE [REDACTED]

- Présence d'une fissure verticale du pignon [REDACTED] du sommet du pignon jusqu'au R+2 légèrement en diagonale
- De la végétation est présente sur une grande partie du pignon gauche du bâtiment [REDACTED]
- Des traces d'écoulements et d'usures sont présentes sur le haut de ce même mur



- Le pan de la toiture côté sud du [REDACTED] est constitué d'ardoises arrondies et ne présente aucune dégradation particulière de mon point de vue
- L'enduit de la cheminée est fissuré au niveau du soubassement. La deuxième cheminée (la plus éloignée de mon point de constatation) présente des briques usées et ébréchées.





- La toiture du bâtiment [redacted] est difficilement constatable de mon point de vue mais j'observe malgré tout des traces d'usure et de la mousse sur les cheminées et sur la toiture



Telles sont les constatations auxquelles j'ai pu procéder ce jour.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.

Le présent acte comporte 8 feuilles.

**Lolita LUPETTE**





## PROCES VERBAL DE CONSTAT



**Société Civile Professionnelle**

**Christophe FAÑANAS  
Xavier HORTHOLARY  
Lolita LUPETTE**

**Commissaires de Justice Associés**

*20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet - 87000 LIMOGES*

*Tél : 05.55.77.21.56*

*Fax : 05.55.77.47.23*

*Email : [lolita.lupette@huissier-justice.fr](mailto:lolita.lupette@huissier-justice.fr)*



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT MAI

**A LA REQUETE DE :**



**LEQUEL M'EXPOSE :**

- \* que [redacted] sont propriétaires d'un logement sis à [redacted] ;
- \* que le locataire fait l'objet d'une procédure d'expulsion et qu'il a sollicité la réalisation de l'état des lieux en même temps que la restitution des clefs ;
- \* qu'il convient donc d'y procéder conformément aux instructions de mon client et d'en dresser acte.

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Lolita LUPETTE, Commissaire de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice Associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet, soussignée,*

certifie m'être spécialement transportée ce jour :



**Où en présence de :**

- [redacted]

**j'ai pu procéder aux constatations suivantes :**

Le logement ne présente pas de dégradations particulières, malgré sa vétusté.

## ENTREE & PLACARD

- La porte d'entrée est en bon état
- Présence d'un grand placard d'entrée en bon état et vide. Les portes du placard ferment correctement
- Le sol en moquette est propre et en bon état



## SALLE DE BAIN & WC

- L'ensemble est en bon état
- Les grilles de ventilation sont sales mais fonctionnelles
- Les toilettes fonctionnent
- La peinture au niveau de la tuyauterie est arrachée. Le locataire m'indique avoir retiré le placage autour de la tuyauterie à cause d'une fuite (le placage est stocké dans la cave).
- Présence d'effets personnels dans l'armoire de salle de bain.
- Baignoire sans dégradation particulière. Douchette fonctionnelle.





## CUISINE ET CELLIER

- L'ensemble est en bon état
- Les fenêtres sont fonctionnelles
- Les grilles de la hotte sont sales et présentent des traces de graisse
- Présence de traces d'usure dans l'évier et autour du lavabo
- Présence de mobiliers et d'ustensiles dans le buffet de la cuisine (voir listing annexé)
- Présence de produits d'entretien sous le meuble de l'évier
- Côté plaque de cuisson, présence de trace de gras. Le locataire indique qu'elles étaient présentes à l'entrée dans les lieux n'ayant jamais cuisiné dans cette cuisine.
- L'ensemble du cellier est usé, avec quelques trous apparents sur les murs
- Le sol est taché et abîmé
- Le rebord de la fenêtre du cellier présente de nombreuses traces d'usure et de saleté
- Présence d'un buffet de cuisine en bon état dans le cellier







## SALON

- L'ensemble est en bon état
- Présence d'une importante fissure sur le plafond du salon avec de nombreuses traces d'enduits
- Le papier peint est en bon état en revanche présence d'une pièce circulaire démontable dans la colonne à gauche de l'entrée. Le locataire m'indique que ce n'est pas une dégradation de son fait.
- La moquette ne présente aucune dégradation particulière sauf quelques traces d'usure
- Les fenêtres sont fonctionnelles, les volets également
- La porte menant à la chambre est en bon état et fonctionnelle
- Présence d'impacts au niveau du mur du placard et de quelques traces de peinture sur le mur en face de la porte d'entrée





## CHAMBRE

- L'ensemble est en bon état
- La moquette est propre mais détendue et présentent des traces de pieds de meuble
- Présence d'un bureau, d'une étagère en bois et d'un lustre





## COULOIR

- L'ensemble est en bon état



## BALCON

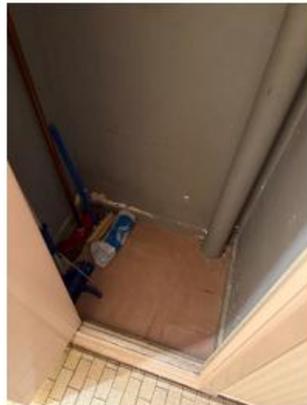
- Le balcon est en bon général
- Le locataire nous déclare avoir refait la peinture de la porte fenêtre du balcon ainsi que des murs latéraux du balcon
- Les volets sont abimés mais fonctionnels bien qu'ils ne soient plus fixés correctement sur les rails du bas
- Présence d'un éclat de peinture en dessous de la fenêtre de gauche de la porte du balcon





### **PLACARD**

- L'ensemble de la peinture à l'intérieur du placard est écaillé
- Présence de mobiliers d'entretien à l'intérieur du placard et d'effets personnels



## CAVE

- L'ensemble de la cave est en bon état et rangée
- Présence de mobiliers



## COMPTEURS

- Eau froide : 7 m<sup>3</sup> / eau chaude : 0 m<sup>3</sup>
- Gaz : néant
- Electricité : compteur communicant (PRM 15520694639850)





## CLES

- Monsieur [REDACTED] m'a indiqué qu'il manquait un jeu de clés ce qui m'a été confirmé par les bailleurs



L'ensemble des biens notés dans l'inventaire est présent dans le logement, excepté le jeu de clé précité.

Les bailleurs, après avoir récupéré les clefs, me déclarent que le logement est conforme à l'entrée dans les lieux et n'appelle pas de réparation locative.

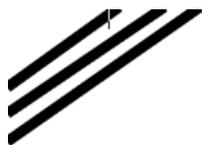
**Telles sont les constatations auxquelles j'ai pu procéder ce jour.**

**Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.**

**Le présent acte comporte 19 feuilles.**

**Lolita LUPETTE**





## PROCES VERBAL DE CONSTAT



**Société Civile Professionnelle**

**Christophe FAÑANAS  
Xavier HORTHOLARY  
Lolita LUPETTE**

**Commissaire de Justice Associés**

*20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet - 87000 LIMOGES*

*Tél : 05.55.77.21.56*

*Fax : 05.55.77.47.23*

*Email : [lolita.lupette@huissier-justice.fr](mailto:lolita.lupette@huissier-justice.fr)*



L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE QUINZE MAI

**A LA REQUETE DE :**



**LEQUEL M'EXPOSE :**

\* *Qu'ils sont propriétaires d'un logement situé [redacted] qu'ils ont donnés en location à [redacted]*

\* *qu'une procédure aux fins de résiliation de bail et de reprise de locaux abandonnés a été engagée à son encontre sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989:*

\* *qu'une mise en demeure d'avoir à justifier de l'occupation du logement a été signifiée au locataire suivant acte de mon ministère en date du 25 Février 2025:*

\* *que le délai d'un mois est écoulé ;*

\* *que conformément à la loi, il me requiert aux fins de pénétrer dans le logement, de constater l'abandon de celui-ci et d'en dresser acte.*

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Lolita LUPETTE, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Huissiers de Justice Associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet, soussignée,*

certifie m'être spécialement transportée ce jour :



**Où en présence de :**

- 
- 

**j'ai pu procéder aux constatations suivantes :**

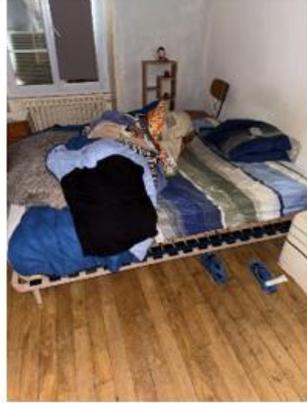
Personne ne répondant à mes appels, j'ai procédé à l'ouverture de la porte en présence des deux témoins majeurs sus mentionnés.

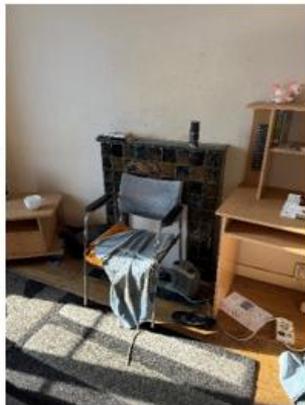
Là étant je constate que le logement a été partiellement déménagé. Les toilettes sont complètement évaporées. Il y a peu de vêtements.

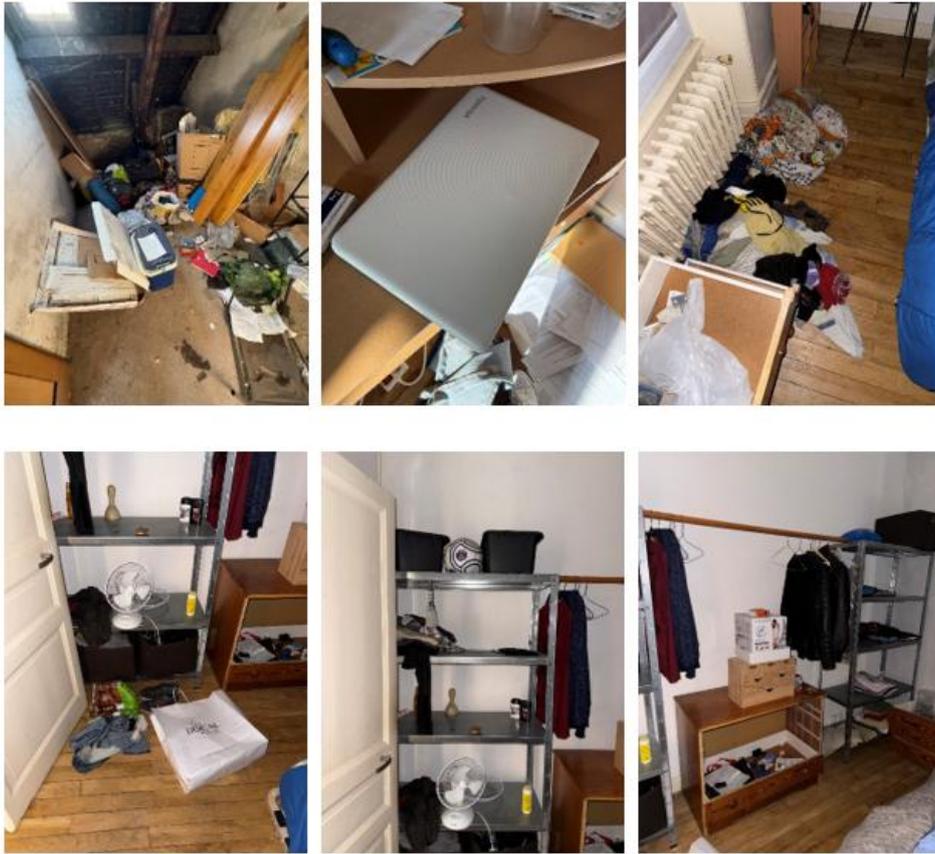
Je n'ai pas pu détecter dans le logement la présence de traces récente d'occupation. La cave reliée au logement est encombrée par divers objets sans valeur voire dégradés.

Je dresse l'inventaire des meubles dans le logement :

- Un canapé
- Une table basse
- Un meuble de télévision
- Une étagère en bois partiellement vidée
- Un caisson de rangement en bois
- Un bureau sur lequel se trouve un ordinateur portable
- Une chaise
- Un tapis
- Une table à manger
- Une machine à laver BELLAVITA
- Un frigo
- Deux chaises
- Un meuble bas de cuisine
- Un four micro-onde
- Une étagère en bois
- Un lit (matelas + sommier + pieds de lit)
- Un pouf
- Un miroir
- Deux étagères en aluminium reliées par une penderie
- Une commode en bois dont trois tiroirs retirés
- Un casier de rangement de bureau à six tiroirs en bois







**Telles sont les constatations auxquelles j'ai pu procéder ce jour.**

**Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.**

**Le présent acte comporte 6 feuilles.**

**Lolita LUPETTE**



**PROCES VERBAL D'INVENTAIRE**



**Société Civile Professionnelle**

**Christophe FAÑANAS  
Xavier HORTHOLARY  
Lolita LUPETTE**

**Commissaires de Justice Associés**

*20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet - 87000 LIMOGES*

*Tél : 05.55.77.21.56*

*Fax : 05.55.77.47.23*

*Email : [lolita.lupette@huissier-justice.fr](mailto:lolita.lupette@huissier-justice.fr)*

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-SEPT AVRIL.

**A LA REQUETE DE :**

[REDACTED]

**LAQUELLE M'EXPOSE :**

\* que suivant jugement du 08 Janvier 2025 rendu par le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de LIMOGES elle s'est vu attribuer une mesure de sauvegarde de Monsieur [REDACTED];

\* qu'il est prévu la réalisation d'un inventaire de ses biens mobiliers ;

\* qu'en conséquence, et pour la sauvegarde éventuelle de ses intérêts, elle me requière aux fins d'y procéder et d'en dresser acte.

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Lolita LUPETTE, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY, Lolita LUPETTE, Huissiers de Justice Associés à LIMOGES (Haute-Vienne), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet, soussignée,*

certifie m'être spécialement transportée ce jour :

[REDACTED]

**Où en présence de :**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**j'ai pu procéder aux constatations suivantes,**

A compter du milieu de l'inventaire, Monsieur [REDACTED] m'a interdit de réaliser des photos de ses biens puis il a refusé que j'accède à certaines pièces de la maison.

## ENTREE

- Une cheminée décorative avec des ornements dorés et deux étagères de chaque côté, comportant un buste et divers objets sans valeur
- Trois étagères murales comportant des objets de collection type soldat
- Un vestiaire en bois avec un tiroir de rangement et un miroir





## SALLE À MANGER

- Une bibliothèque avec des livres, deux visages de mannequin et deux képis de gendarmerie
- Une petite armoire à portes vitrées style régence comportant divers objets sans valeur
- Une grande armoire à portes vitrées arrondies comportant divers objets sans valeur comme deux visages de mannequin et trois képis de gendarmerie
- Une table ronde à manger
- Huit chaises
- Un grand buffet bas en bois comportant de la vaisselle et une ménagère de couverts en argent
- Un bar en bois
- Un canapé avec trois mannequins en costume militaire dessus
- Trois fauteuils
- Une table ronde avec divers objets sans valeur
- Une cheminée avec trois objets de décoration et un miroir
- Un cheval style bronze
- Un piano droit en bois brut







## CUISINE

- Une cuisine équipée ancienne

## COULOIR

- Un bureau en bois
- Une chaise en bois
- Un ordinateur
- Un écran d'ordinateur SAMSUNG
- Deux petites enceintes
- Des objets décoratifs au sol sans valeur



### **CHAMBRE 1**

- Un lit deux places avec sommier et matelas
- Deux tables de chevet
- Une armoire
- Une chaise

### **SALON**

- Une télévision
- Une table basse
- Un canapé
- Des barres de son
- Une vieille télévision
- Un violon

### **CHAMBRE 2**

- Monsieur [REDACTED] a refusé que j'y accède

### **MEZZANINE**

- Sept mannequins officiers de gendarmerie
- Deux armoires vitrées
- Trois visages de mannequin
- Une collection de la garde républicaine
- Une bibliothèque
- Des livres

### **CHAMBRE 3**

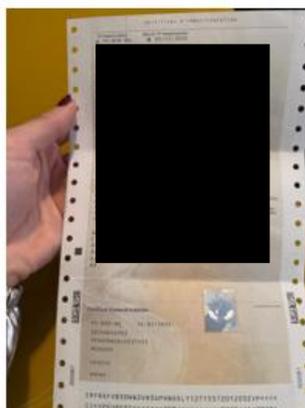
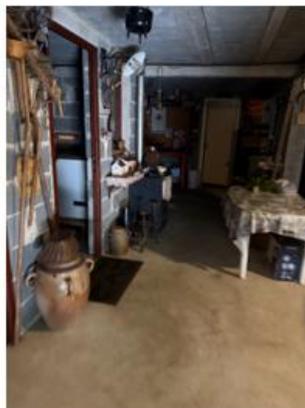
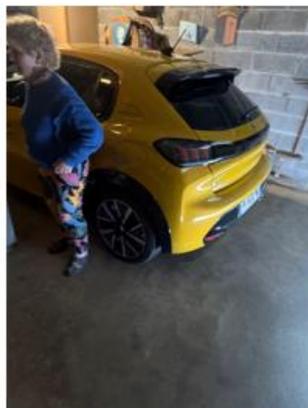
- Une très grande maquette électrique d'un train

## CHAMBRE 4

- Un lit
- Trois visages de mannequin
- Un canapé
- Des képis de gendarme

## GARAGE / BUANDERIE

- Une table de jardin en plastique
- Une voiture PEUGEOT 208 jaune, immatriculée FV-830-NQ
- Une voiture PEUGEOT grise
- Un tracteur tondeuse JOHN DEERE
- Une remorque
- Divers biens sans valeurs
- Un lave-linge et un sèche-linge



## **GALERIE PRIVÉE**

- 2 vitrines exposant des objets de collection militaire notamment 5 mannequins
- 8 mannequins portant des costumes militaires
- Une étagère comportant des objets de collection militaire notamment des médailles
- Un visage de mannequin avec un casque militaire
- Divers objets de collection militaire sans valeur



Telles sont les constatations auxquelles j'ai pu procéder ce jour.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal d'inventaire, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.

Le présent acte comporte 13 feuilles.

Lolita LUPETTE



## ANNEXE 8 : Procès-verbal de constat pour un particulier

1

S.C.P Ch. FAÑANAS - X. HORTHOLARY - L. LUPETTE  
Commissaires de Justice Associés  
✉ 20, rue Bernard Lathière - Zone de Romanet - 87000 LIMOGES  
☎ 05.55.77.21.56 ☎ 05.55.77.47.23  
✉ [fananas@wanadoo.fr](mailto:fananas@wanadoo.fr)

✓ Expédition

Copie

### PROCES-VERBAL DE CONSTAT



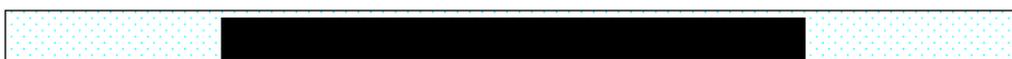
<b>Date :</b>	VINGT-QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ (24 avril 2025)
Constat sur captage d'eau	

<b>Requérant :</b>	
<b>Exposé des faits :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Ma propriété [REDACTED] est alimentée en eau via un tuyau provenant d'un captage d'eau situé sur la parcelle voisine [REDACTED] ;</i></li> <li>- <i>La [REDACTED] est propriétaire de la parcelle [REDACTED] elle-même voisine et en amont de la parcelle où se trouve le captage d'eau susmentionné, ladite parcelle sous adresse [REDACTED] ;</i></li> <li>- <i>Sur cette parcelle de la [REDACTED] une activité de chantier est en cours dans le cadre de la création d'une casse automobile ;</i></li> <li>- <i>Dans le cadre de ces travaux, des ravinements d'eau ont souillé le captage ci-dessus évoqué, et – par voie de conséquence – l'eau alimentant ma propriété ;</i></li> <li>- <i>Dans ce contexte, je vous requiers aux fins de procéder à toutes constatations sur place et d'en dresser acte. »</i></li> </ul>

En conséquence,

**Je, Christophe FAÑANAS, Commissaire de Justice membre de la « Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY et Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice Associés à LIMOGES (HAUTE-VIENNE), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet », soussigné,**

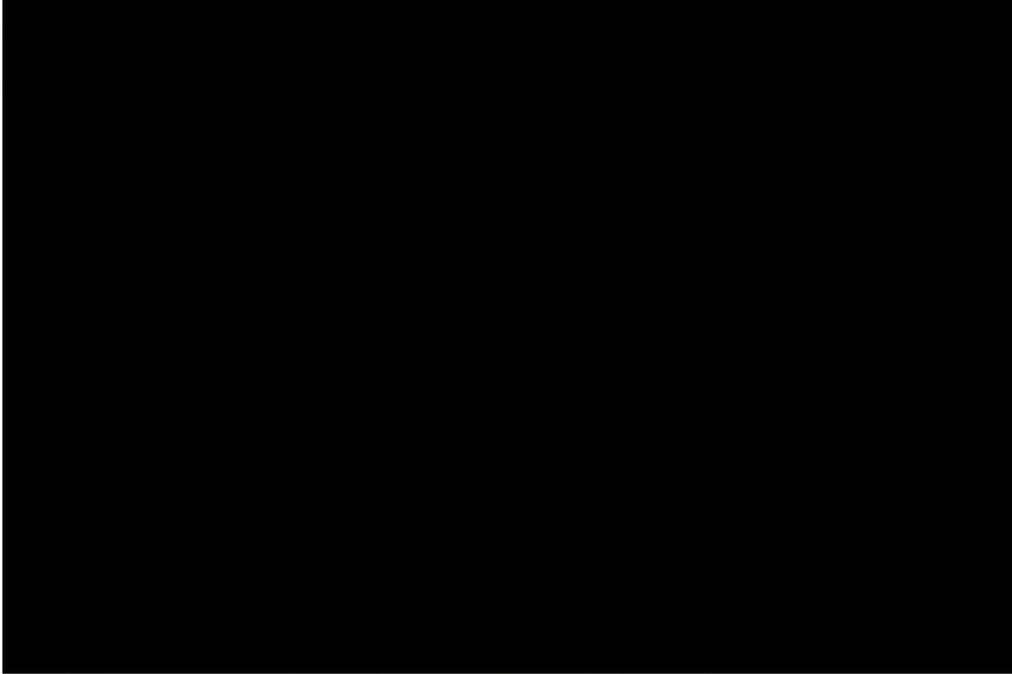
Certifie m'être rendu ce jour sur le lieu du constat indiqué ci-dessous :



Où, en présence de [REDACTED] j'ai procédé aux constatations suivantes :

➤ **Lieu des constatations :**

---



➤ **Parcelle** [REDACTED]

---

- En pignon droit, présence d'un bac-fontaine où il est possible de constater la turbidité de l'eau.



## **Zone du captage d'eau**

---



- Captage d'eau dans [REDACTED] et constatations de turbidité de l'eau, tant au niveau de ce captage, qu'au niveau des ruissellements en sa partie aval, en direction de [REDACTED]



## **Parcelle [REDACTED], zone chantier**

---

- Je constate des travaux lourds en cours, avec des engins de travaux publics logotés au nom de la société L MAT.



- Au Nord de [REDACTED] dans la zone repérée sur le plan ci-dessus, je constate la présence d'un important talus, présentant de fortes traces de ravinements.





- Au pied de ce talus, présence de traces d'écoulements d'eau et de traces de ravinement se poursuivant sur la [REDACTED], avec dépôt de sédiments sur le sol naturel.





Telles sont les constatations auxquelles j'ai procédé ce jour.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de mon Etude.

Ch FAÑANAS

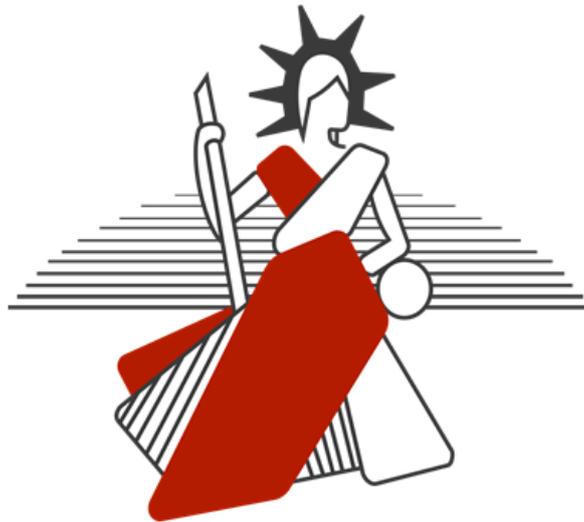


## ANNEXE 9 : Procès-verbal de constat d'inventaire de coffres-forts

1

205.C.P Ch. FAÑANAS - X. HORTHOLARY - L. LUPETTE  
Huissiers de Justice Associés  
✉ 20, rue Bernard Lathière - Zone de Romanet - 87000 LIMOGES  
☎ 05.55.77.21.56 ☎ 05.55.77.47.23  
✉ [fananas@wanadoo.fr](mailto:fananas@wanadoo.fr)

### PROCES-VERBAL DE CONSTAT



<b>Date :</b>	CINQ et SIX MARS DEUX MILLE VINGT CINQ (5 et 6 mars 2025)
<b>Ouvertures coffres-forts</b> [REDACTED]	

<b>Requérant :</b>	
<b>Exposé des faits :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- « Dans le cadre du déménagement [REDACTED] il est de notre intérêt de faire procéder à l'effraction de divers coffres-forts non ouverts, en présence de la société [REDACTED] certains coffres étant sans clefs, d'autres disposant de clefs non opérationnelles ;</li> <li>- Dans ce contexte, nous vous requerrons pour être présents lors de ces effractions, et de procéder à toutes constatations et d'en dresser acte. »</li> </ul>

En conséquence,

Nous, **Christophe FAÑANAS et Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice membres de la « Société Civile Professionnelle Christophe FAÑANAS, Xavier HORTHOLARY et Lolita LUPETTE, Commissaires de Justice Associés à LIMOGES (HAUTE-VIENNE), 20, rue Bernard Lathière – Zone de Romanet »**, soussignés,

Certifions nous être rendus ce jour sur le lieu du constat indiqué ci-dessous :

[REDACTED]

Où, nous procédés aux constatations suivantes, en présence de :

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

	Armoire	Coffre	Effraction	Contenu
1	1	3	Oui	Vide
2	4	8	Oui	Vide
3	4	9	Oui	Vide
4	4	16	Oui	Vide
5	5	6	Oui	Vide
6	5	8	Oui	Vide
7	5	9	Oui	Vide
8	5	12	Oui	Vide
9	5	13	Oui	Vide
10	5	24	Oui	1 colis ficelé 19 livrets « inventaires » numérotés 64 à 68 4 « 1964 » - 4 « 1965 » - 4 « 1966 » - 3 « 1967 » et 4 « 1968 »
11	5	26	Oui	Vide
12	5	29	Oui	Vide
13	5	33	Oui	1 colis ficelé, avec un petit coffre métal 25cm x 18cm x 9cm contenant divers paquets 1 enveloppe 46.500 marks 1 enveloppe 2.845 dollars 1 enveloppe francs 16.500 1 enveloppe francs 105.000 1 enveloppe bijoux 1 sac bijoux 1 petit sac perles 1 sac de 50 pièces d'or (20 francs suisses) Enveloppe avec inscription « ██████████ »
14	5	36	Oui	Vide
15	5	37	Oui	Vide
16	5	40	Oui	Vide
17	6	16	Oui	Vide
18	6	17	Oui	Vide
19	6	21	Oui	Vide
20	6	22	Oui	Grande enveloppe, emprunts russes
21	6	28	Oui	Petite enveloppe au nom de ██████████ document sans valeur
22	7	15	Oui	Vide
23	7	20	Oui	Documents comptables au nom de ██████████ ██████████
24	7	22	Oui	Vide
25	8	2	Oui	Vide
26	8	4	Oui	Vide
27	8	13	Oui	Vide
28	8	17	Oui	Vide
29	8	18	Oui	Argentierie + documents au nom de ██████████ + bijoux + 2 pièces d'or (10 francs)
30	8	20	Oui	Vide
31	8	21	Oui	Vide
32	8	27	Oui	Vide

33	9	3	Oui	Vide
34	9	7	Oui	Documents aux noms de [REDACTED]
35	9	9	Oui	Vide
36	9	10	Oui	Vide
37	9	13	Oui	Vide
38	9	16	Oui	Vide
39	9	19	Oui	Vide
40	9	24	Oui	Vide
41	1bis (10)	10	Oui	Vide
42	1bis (10)	14	Oui	Vide
43	1bis (10)	22	Oui	Vide
44	11	5	Oui	Vide
45	11	16	Oui	Vide
46	11	25	Oui	Vide
47	12	4	Oui	Une étiquette de scellé se trouve sur le coffre. Elle est datée de janvier 1988. A l'intérieur se trouve une carte de conseiller [REDACTED] les papiers relatifs à la location du coffre-fort ainsi qu'un dépliant publicitaire [REDACTED]
48	12	13	Oui	Vide
49	12	19	Oui	Vide
50	12	24	Oui	Vide
51	12	28	Oui	Vide
52	12	29	Non	Coffre déjà percé et ouvert avec la serrure à l'intérieur
53	12	31	Oui	Une enveloppe vide et une boîte vide
54	12	32	Oui	Vide
55	12	35	Oui	Vide
56	13	16	Oui	Vide
57	14	5	Oui	Vide
58	14	14	Oui	Vide
59	14	18	Oui	Vide
60	14	26	Oui	Vide
61	14	30	Oui	Vide
62	14	31	Oui	Vide
63	16	10	Oui	Papiers cimetièrre de Condat Un carnet de classe de 1905 au nom de [REDACTED] 4 Billets de 100 nouveaux francs 1 billet de 10 francs Un acte de notoriété Douze planches d'obligations à coupons monnaies françaises Cinq planches à obligation monnaie américaine Des courriers divers 13 planches d'action dans une feuille de journal du 06 juin 1969
64	16	24	Oui	Vide
65	16	33	Oui	5 actes de ventes notariés
66	16	40	Oui	Vide
67	17	8	Oui	Vide
68	17	10	Oui	Une collection de timbres de la principauté de Monaco

69	17	12	Oui	Vide
70	17	14	Oui	Vide
71	17	16	Oui	Nombreuses pièces de monnaie très anciennes. Une montre à gousset et une croix. De nombreux très beaux bijoux. Quelques enveloppe vides au nom de ██████████
72	17	24	Non ██████████ ██████████	Vide
73	17	26	Oui	Vide
74	17	29	Non ██████████ ██████████	Vide
75	18	8	Oui	████████████████████
76	18	10	Oui	Vide
77	18	15	Oui	Vide
78	18	18	Oui	Vide
79	18	38	Oui	Vide
80	20	17	Oui	Vide
81	20	27	Oui	Vide
82	20	32	Oui	Vide
83	20	37	Oui	Vide
84	21	20	Oui	Vide
85	22	9	Non ██████████ ██████████	Vide
86	22	10	Non ██████████ ██████████	Vide
87	22	13	Non  Clef détenue par ██████████ ██████████	10 boites à bijoux contenant chacune divers bijoux pris en photo. La plupart de couleur or. Certaines boites contiennent également des mots manuscrits. 1 poche plastique contenant 2 pièce de 10 francs et un mot manuscrit avec écrit « ██████████ ». 1 poche plastique avec un mot manuscrit « ██████████ » contenant 2 pièces de 5 francs 1 poche plastiques contenant 3 pièces de 10 francs 1 poche plastique contenant 2 pièces de 10 francs et 1 pièce de 20 francs 1 poche plastique contenant 1 pièce de 5 francs et 1 pièce de 40 francs 1 boite à bijoux contenant 4 pièces de 20 francs. 1 poche bleue en tissu contenant 6 pièces de 10 francs et 3 pièces de 50 francs ainsi que 52 pièces de 20 francs suisses Une enveloppe contenant diverses factures et certificats d'authenticité. Parmi ces papiers se trouvent des factures au nom de ██████████ qui a donc été autorisé par ██████████ à repartir avec l'intégralité du contenu du coffre.
88	22	28	Oui	Vide

89	23	18	Oui	Vide
90	23	21	Oui	Vide
91	23	36	Oui	Vide
92	24	15	Oui	2 billets de 1 riyal et un reçu
93	24	17	Oui	1 mèche de cheveux
94	25	15	Oui	Actes notariés (ventes, acte de mariage ...) & portraits de famille
95	25	22	Oui	Vide
96	25	26	Oui	Vide
97	25	32	Oui	Vide
98	26	5	Oui	Vide
99	26	16	Oui	Vide
100	26	18	Oui	Argenterie : fourchettes, cuillères à soupe, à desserts, louches, pics à glaçon ... le tout rangé Des montres à gousset et des broches 1 sac à main en cote de maille, de la monnaie ancienne (pièces et billets), 1 bracelet argent Nombreux bijoux, broches et mèches de cheveux
101	26	21	Oui	1 certificat d'authenticité Microsoft 95 et 17 disquettes
102	26	22	Oui	Vide
103	26	36	Non	Vide
104	27	6		Vide
105	27	18	Non	2 caisses en fer vides
106	27	19	Oui	Vide
107	27	22	Oui	Vide
108	27	23	Oui	Vide
109	28	6	Oui	Parts de fondateur au porteur société française de la grande distillerie du centre 24 billets de 1000 deutschemarks 2 obligations au porteur de 200 francs 5 actions de 100 francs au porteur SA des établissements L. Blériot Des actions PETROL BLOCK Des actions ASTRA ROMANA Des obligations sociétés de branchement des chemins de fer Des actions CANADIAN COAL CONSOLIDATED Des actions THE WHIM WELL Des actions SOCIETE MARITIME FRANCAISE 1 action CONSORTIUM INTERREGIONAL
110	28	7	Oui	Vide
111	28	12	Oui	Vide
112	28	17	Oui	Vide

██████████ ayant commencé à percer le coffre 17 de l'armoire 17 par erreur (*coffre appartenant à un client identifié ██████████ sollicite que je reste afin qu'il finisse de l'ouvrir (le système de verrouillage ayant subi un perçage ne fonctionnera plus avec la clef du client)*).

Le coffre contient 3 carnets de chèques : 2 au nom de ██████████ et 1 au nom de ██████████, 1 enveloppe avec une boucle d'oreille de couleur or et une enveloppe vide. J'ai placé le tout dans ██████████, que j'ai fermé, sur laquelle j'ai indiqué avoir constaté le contenu suite à l'ouverture par erreur.

L'enveloppe a ensuite été placée dans le coffre 19 de l'armoire 2 par ██████████.

Telles sont les constatations auxquelles nous avons procédé ce jour.

Et de tout ce qui précède, nous avons dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit, dont le coût est indiqué au premier original du présent acte, conservé au rang des Minutes de notre Etude.

Ch FAÑANAS

L LUPETTE

## BIBLIOGRAPHIE

### Textes juridiques

- Code des procédures civiles d'exécution.
- Code de procédures civiles.
- Code civil.
- Code de commerce.
- Code des assurances.
- Code de l'urbanisme.
- Loi du 20 Mai 1942.
- Loi n°2010-1609 du 22 Décembre 2010.
- Loi n°2015-990 du 6 Août 2015.
- Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989.
- Loi n°91-650 du 9 Juillet 1991.
- Décret n°56-222 du 29 Février 1956.
- Décret n° 2016-382 du 30 Mars 2016.
- Décret n° 2021-1625 du 10 Décembre 2021.
- Ordonnance n° 45-2592 du 2 Novembre 1945.

### Jurisprudences

- Cour de cassation, 2<sup>ème</sup> civile, 21 Juin 1995, n° 93-10.326.
- Cour de cassation, 2<sup>ème</sup> civile, 8 Décembre 2022, n° 21-14.145.

### Etudes

- [https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/portail/art\\_pix/4-PARTIE3\\_References\\_stastiques\\_justice\\_2019\\_16x24.pdf](https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/portail/art_pix/4-PARTIE3_References_stastiques_justice_2019_16x24.pdf)

### Sitographie

- <https://www.huissier-justice.fr/histoire-de-la-profession/>
- <https://commissaire-justice.fr/>
- <https://www.service-public.fr/>
- <https://www.economie.gouv.fr/>
- <https://www.justice.gouv.fr/>
- Legifrance
- Lexbase

## **Ouvrages**

- Charles BAUDELAIRE, *Petits poèmes en prose (Le spleen de Paris)*, Edition Lemaitre (Henri), 2018, p 27

## TABLE DES MATIERES

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>9</b>
<b>PARTIE 1 – LES MISSIONS MONOPOLISTIQUES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE .....</b>	<b>13</b>
A) La signification des actes extra-judiciaires .....	13
B) L'exécution des décisions de justice et des autres titres exécutoires .....	15
C) Le service d'audience .....	20
<b>PARTIE 2 – LES MISSIONS CONCURRENTIELLES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE .....</b>	<b>22</b>
A) Le recouvrement amiable des créances .....	22
B) Le constat.....	23
C) La rédaction d'actes et le conseil juridique .....	28
D) La vente aux enchères .....	29
<b>PARTIE 3 – LES ACTIVITES ACCESSOIRES DU COMMISSAIRE DE JUSTICE ..</b>	<b>32</b>
A) L'administration d'immeubles .....	32
B) L'intermédiation d'agent d'assurance .....	34
C) La médiation .....	34
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>37</b>
<b>TABLE DES ANNEXES .....</b>	<b>39</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>101</b>