

# ACTA LAW.

**Commissaires de  
Justice**

Sébastien TRAPON

Alexandre CAMELIN

Brice MAHEAS

Sylvain LALEVÉ

Margaut BOIRE

Elise PAIN

## PROCÈS - VERBAL DE CONSTAT

**LIGNE CONSTAT 24/24H - 03 85 90 02 28**

**ACTA LAW.**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

[HTTPS://ACTALAW.FR](https://actalaw.fr)



**MARDI VINGT SEPT JANVIER**

**DEUX MILLE VINGT SIX**

**à 09 heures 30**

**A LA REQUETE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « LE MONT D'OR 70 » sis 2 place Xavier Authier 25370, représenté par son syndic en exercice, la SAS LAMY, SAS inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 487 530 099, dont le siège social est 32 rue Joannès Carret 69009 LYON, ayant agence 4 place des Bernardines, 25300 PONTARLIER, représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de syndic de la copropriété expressément autorisé par décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 10 janvier 2025,**

Ayant comme avocat constitué, **Maître Florence ROBERT**, associée de la SELARL ROBERT & MORDEFROY, inscrit au Barreau de BESANCON, y demeurant 44 Grande Rue 25000-BESANCON, au Cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure.

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un jugement rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BESANCON le 26 juillet 2024, précédemment signifié en date du 27 août 2024 et à ce jour définitif, ainsi qu'il appert d'un certificat de non-opposition en date du 22 octobre 2024.

Au visa de l'article R.322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Et d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BESANCON, en date du 07 janvier 2026, aux fins d'autorisation de pénétrer dans le local d'habitation d'un tiers et de pratiquer un procès-verbal de description, que je joins aux présentes en annexe.

**ET FAISANT SUITE A :**

Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à débiteur et propriétaire de l'appartement, par Maître Élise PAIN, Commissaire de Justice au sein de la SAS ACTALAW Commissaires de Justice domicilié 32 rue Proudhon à BESANCON (25000), le 20 octobre 2025, ledit commandement étant resté vain à l'expiration du délai de huit jours impartis à la partie saisie pour s'acquitter de sa dette.

Le logement étant occupé par un tiers dont l'identité est inconnue, faute de réponse de la part de Monsieur je me suis rendue sur place et j'ai tenté par tous les moyens de rencontrer le locataire afin de l'informer et de programmer ledit procès-verbal de description. Sans réaction, Maître Florence ROBERT, avocate associée au sein de la SELARL ROBERT & MORDEFROY, a déposé une requête aux fins d'autorisation de pénétrer dans le local d'habitation d'un tiers et de pratiquer un procès-verbal de description en date du 23 décembre 2025, donnant lieu à une ordonnance rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BESANCON, en date du 07 janvier 2026.

Ainsi, moi, Maître Élise PAIN, Commissaire de Justice au sein de la SAS ACTALAW Commissaires de Justice associés, domicilié 32 rue PROUDHON à BESANÇON (25000), certifie m'être rendue ce jour à 09h30, sur le territoire de la commune de METABIEF (25370) et plus précisément 2 A Place Xavier Authier, appartement 1 A au rez-de-chaussée, où là étant en présence de :

-  @AVOVENTES.FR Gardien de l'immeuble et représentant du locataire

-  @AVOVENTES.FR Diagnostiqueur au sein de la Sarl DARTEVELLE DIAGNOSTIC  
**IMMOBILIER**

-  @AVOVENTES.FR Serrurier

## REMARQUES LIMINAIRES :

Arrivée sur les lieux, je me présente à la porte de l'appartement 1 A. Là étant, je frappe et sonne, mais personne ne répond à mes appels pourtant insistants.

Je me dirige donc vers la conciergerie de l'immeuble, où je rencontre le gardien,  
Ce dernier me communique le numéro de téléphone du locataire actuel des lieux :

Je contacte ladite personne par téléphone au numéro précédemment indiqué. Un homme me répond ; je lui déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite. Il me déclare être et être le locataire du logement 1 A, sis **2 A place Xavier Authier à METABIEF**.

Il m'indique être parti travailler pour la journée et ne pas pouvoir être présent. Il m'autorise toutefois à pénétrer dans le logement, accompagné du gardien, afin de le représenter.

Monsieur me déclare accepter de représenter Monsieur

## **SITUATION DU BIEN**

Le bien immobilier se situe sur la commune de METABIEF (25370), ville frontalière avec la SUISSE. Les villes les plus importantes telles que PONTARLIER (25300) ou encore VALLORBE (SUISSE), NEUCHÂTEL (SUISSE) se trouvent respectivement à 18,20 km, 11,40 km et 69,00 km.

Ci-joint le lien d'accès au dossier complet de l'INSEE de la commune de METABIEF :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-25380>

Le bien immobilier est un appartement faisant partie de la copropriété « MONT D'OR ».

L'ensemble immobilier figure au cadastre de la manière suivante :

- Section AI n°12 lieudit 2 A PL XAVIER AUTHIER pour une surface totale de 97 a 41 ca

Il comprend les lots de copropriété suivants :

**BÂTIMENT A :**

**Lot n° 195 :** au sous-sol : une cave n°1 A

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000<sup>èmes</sup>) des parties communes du bâtiment A

Et les quatre-vingt-trois/ cent mille deux cent quarante neuvième 83/100.249<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

**Lot n° 215 :** au rez-de-chaussée

Un appartement n°1 A à gauche du hall d'entrée,

Avec les quatre cent six/dix millièmes (406/10.000<sup>èmes</sup>) des parties communes du bâtiment A,

Et les huit cent quarante-six/ cent mille deux cent quarante-neuvièmes (846/100.249<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

## **INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN :**

L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement est des années 1972.

L'appartement est raccordé au réseau électrique.

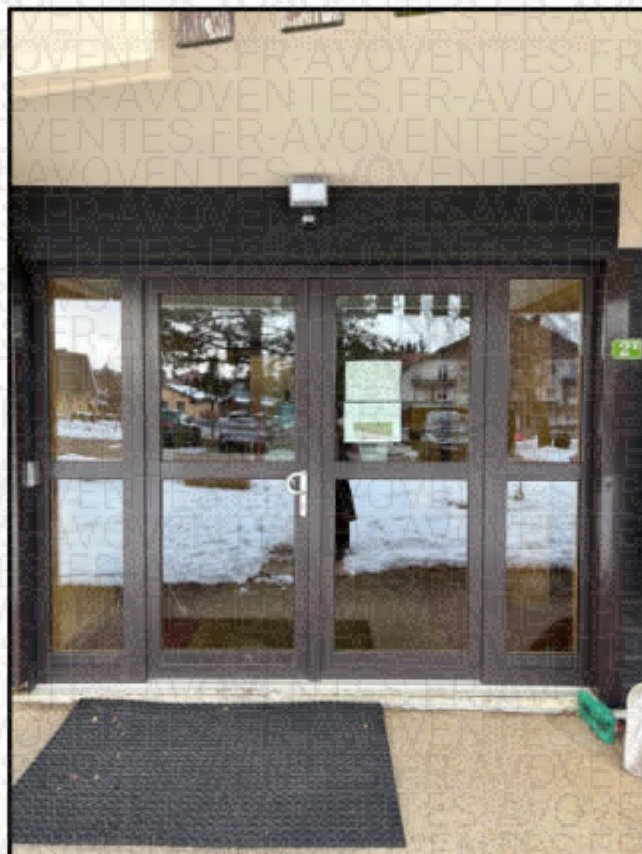
Le chauffage est assuré par un système collectif au fioul, via des radiateurs.

Il n'y a aucun système de climatisation. Le système de ventilation fonctionne par le biais de bouche de ventilation présentes dans l'appartement.

Toutes les fenêtres de l'appartement sont récentes, double battant et double vitrage.

## EXTERIEUR

L'immeuble où se situe l'appartement, se trouve le long d'un parking proche de l'accès à la station de ski.









## **ENTRÉE**

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage, quelques traces.

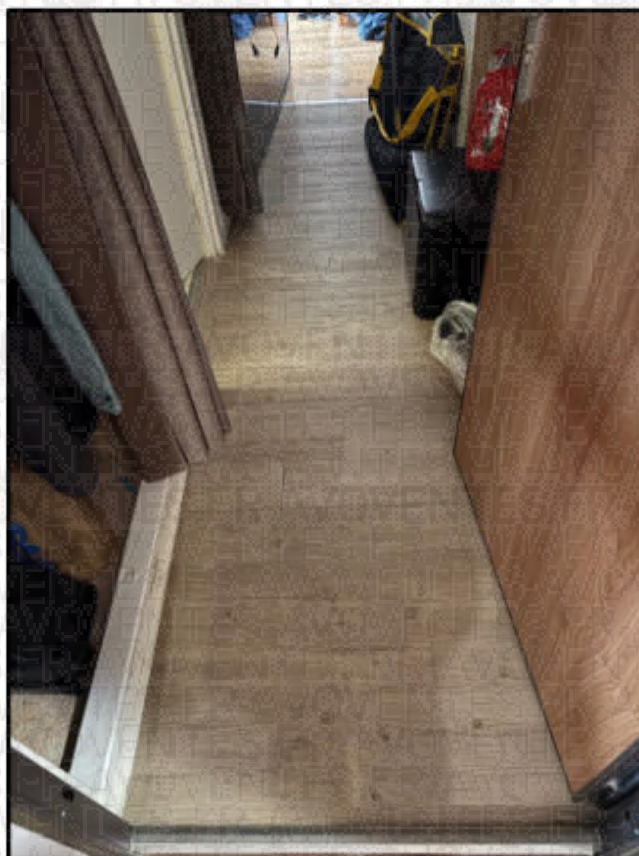
Les **murs** sont recouverts de lambris en bois en état d'usage en partie basse. En partie haute, les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage. Je relève quelques traces.

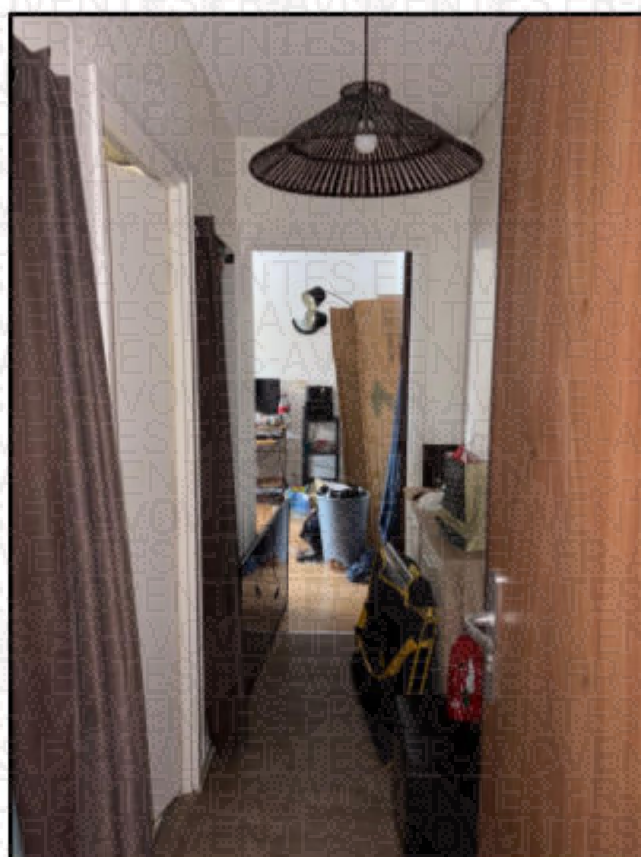
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage, présence d'un lustre.

L'**équipement électrique** comprend un disjoncteur, un tableau électrique.

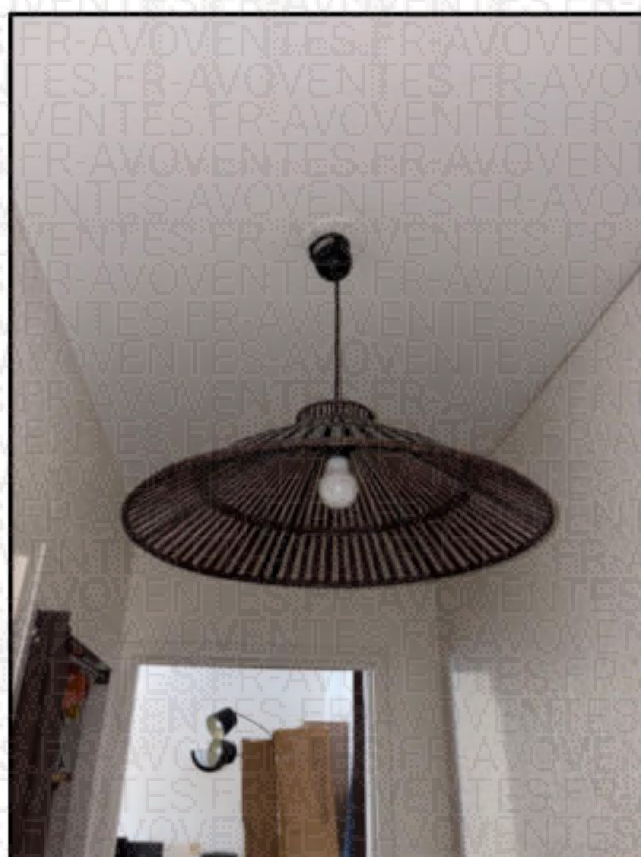
Je relève la présence sur le côté gauche de l'entrée, d'une niche avec plusieurs étagères.

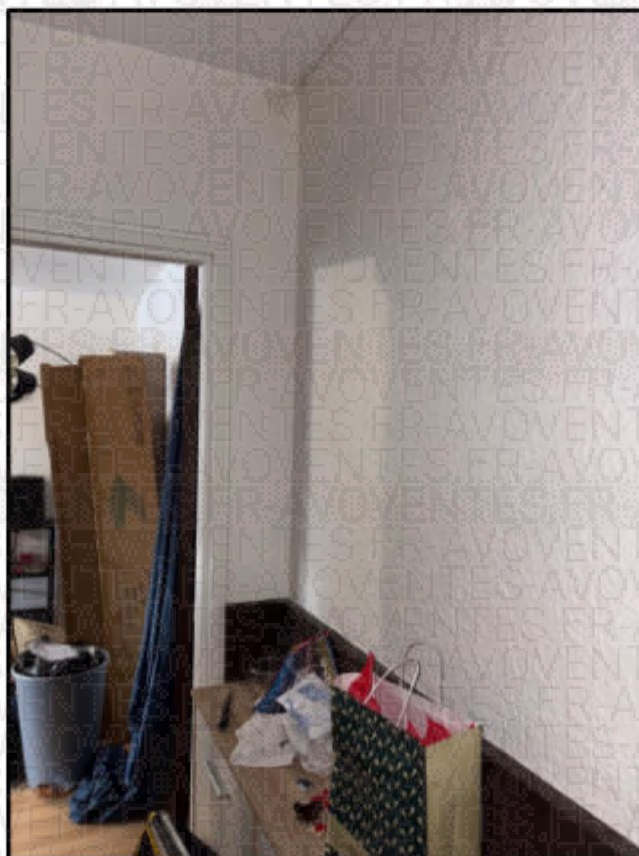


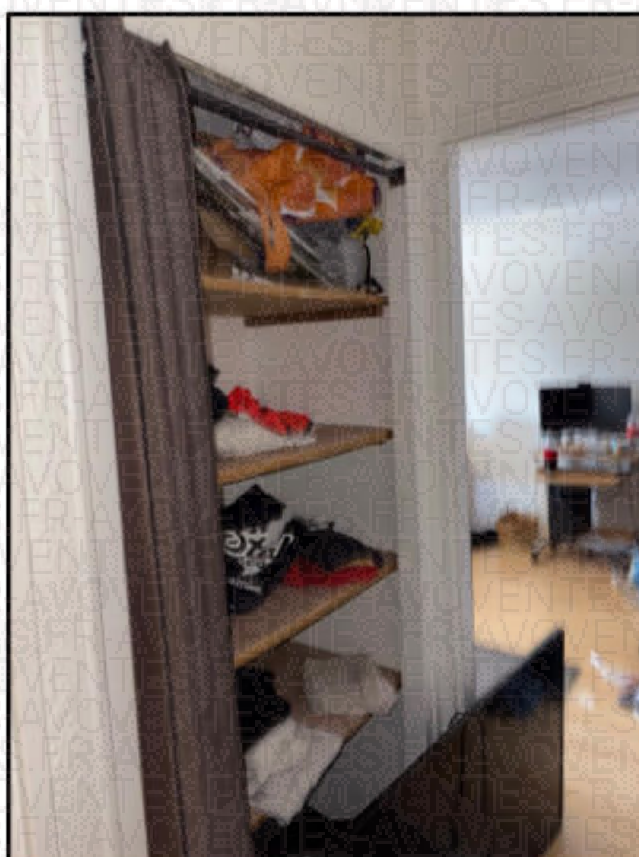












## **SALLE DE BAIN**

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage. Je relève la présence de multiples salissures.

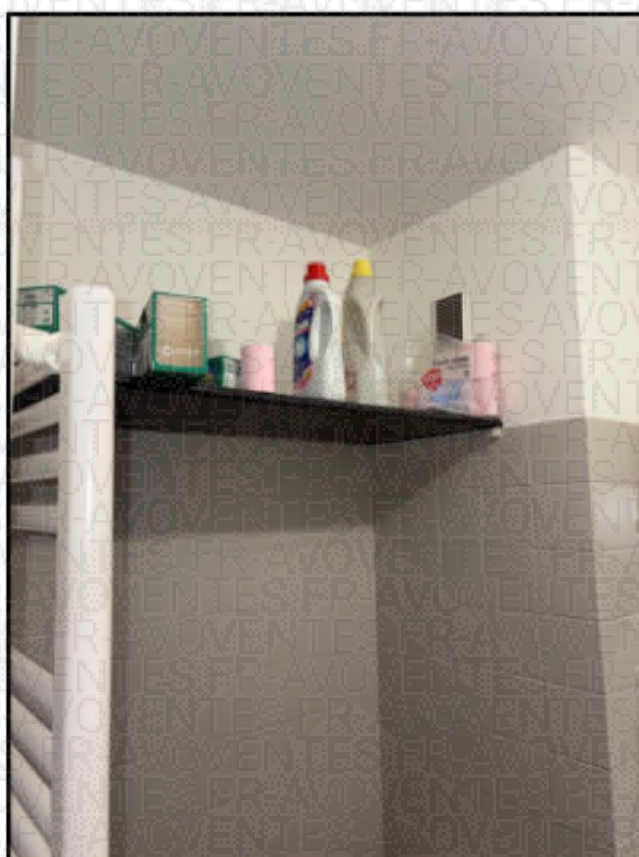
Une partie des **murs** est recouverte de fibre de verre peinte en état d'usage. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal.

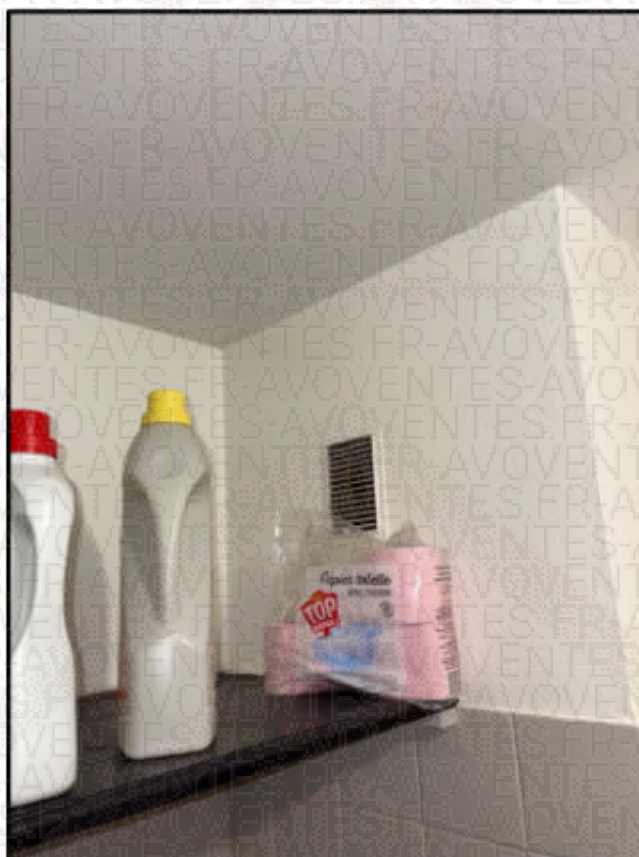
Le **plafond** est recouvert de fibre de verre peinte en état d'usage, présence de fil douille et ampoule.

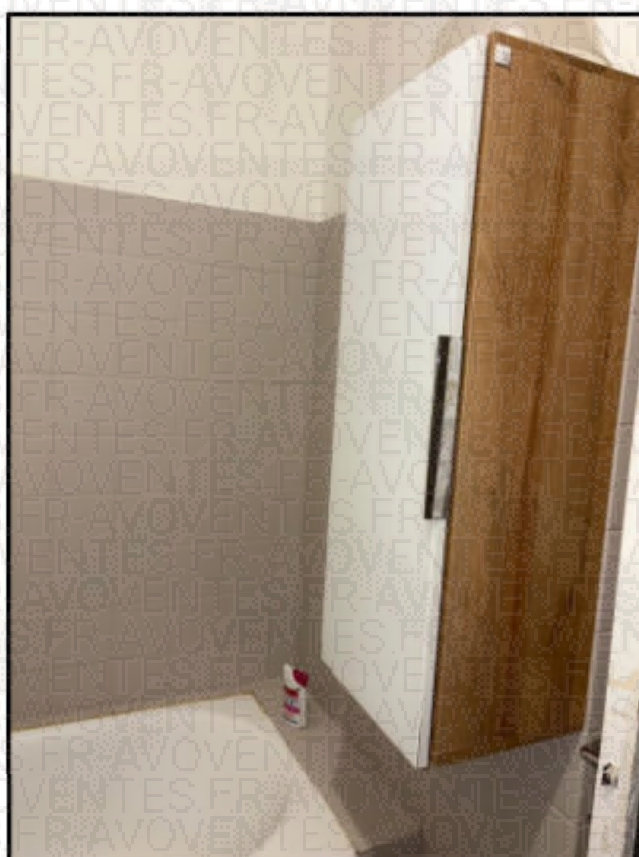
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

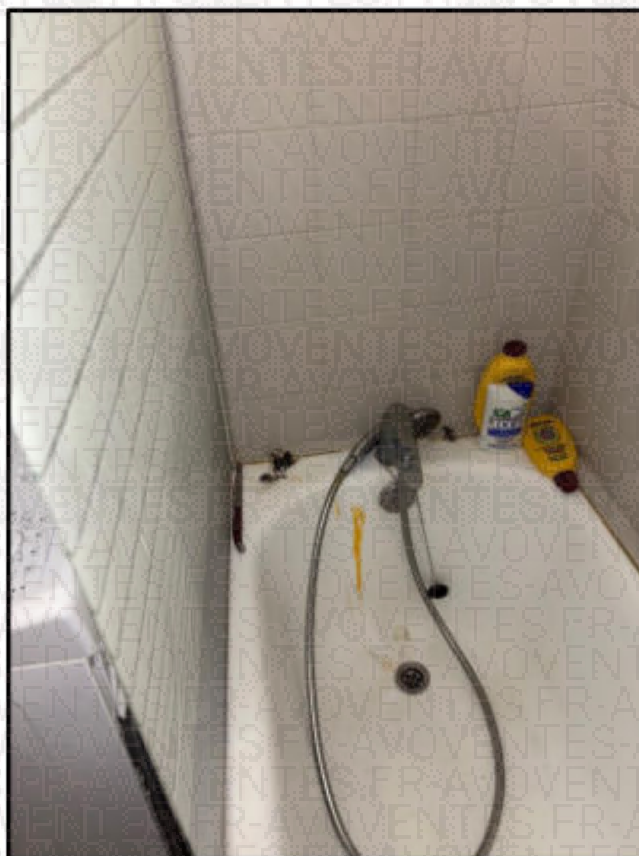
- un WC sur pied
- un sèche-serviettes
- un radiateur
- une vasque, état sale.
- un meuble lave-main
- un miroir avec spot
- une armoire de rangement
- une baignoire en matériau de synthèse (un flexible, un mitigeur), état sale
- une grille de ventilation métal



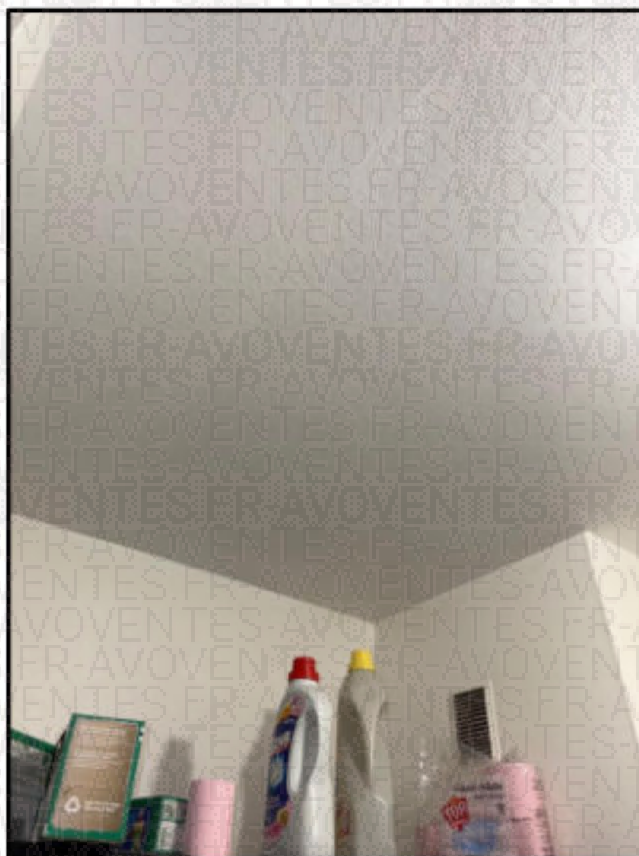


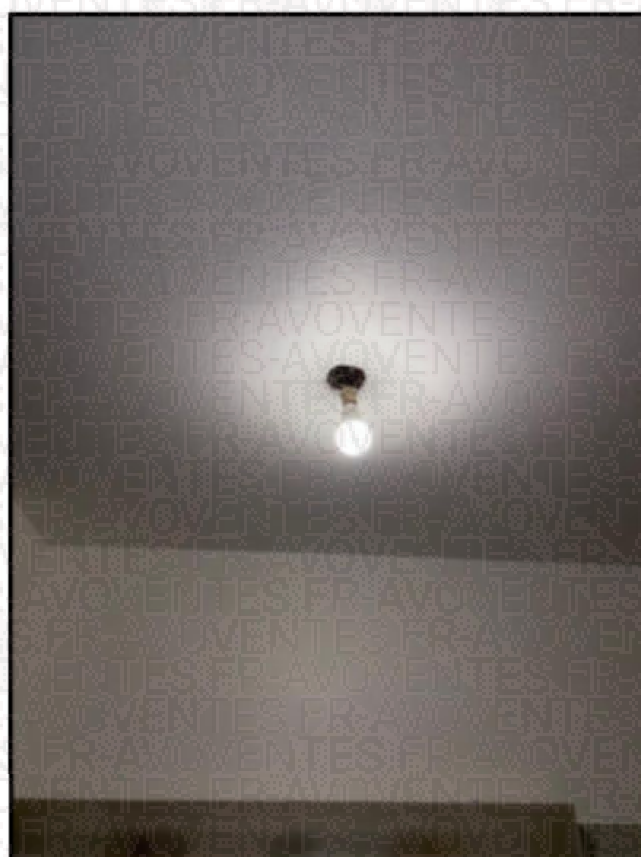


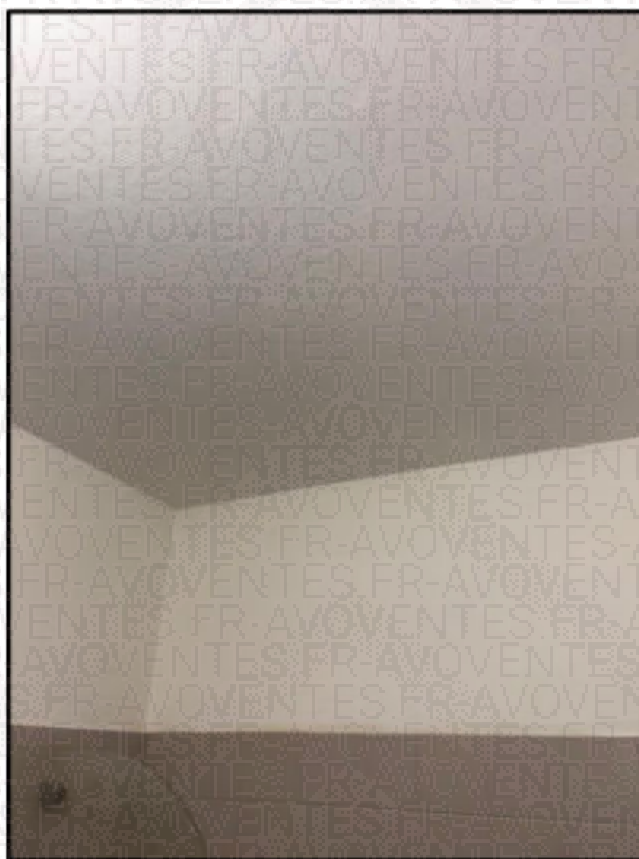












## **CUISINE / SÉJOUR**

**L'accès** s'effectue par une porte à carreaux vitré. Aucune dégradation visible.

Une partie du **sol** est recouverte de parquet stratifié en état d'usage. Je relève quelques éclats, quelques traces et de multiples traces de poussière. La partie du sol située devant la cuisine est recouverte d'un revêtement plastifié en état d'usage. Je relève de multiples éclats.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal. Je relève quelques fissures situées en dessous de l'encadrement de la fenêtre, quelques salissures et quelques tâches sont à noter. Présence d'appliques murales.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, présence d'un lustre. Je relève quelques fissures, quelques salissures, quelques traces et de multiples traces de poussière.

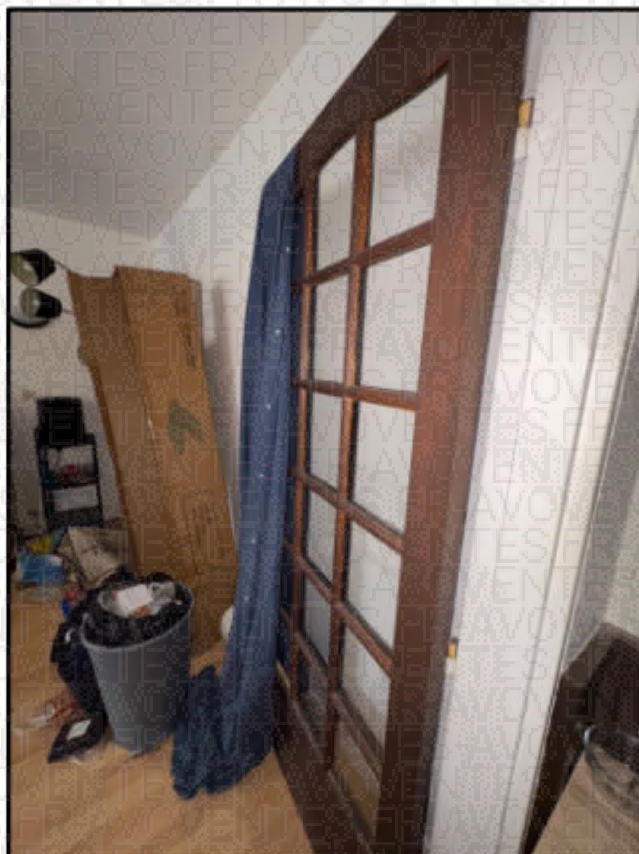
**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, ouverture battant double, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une manivelle fonctionnelle.

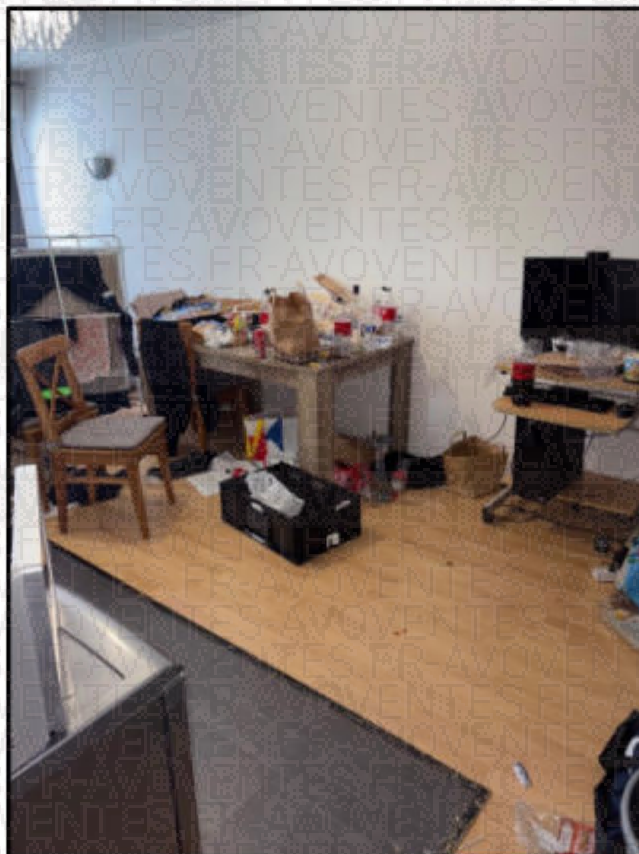
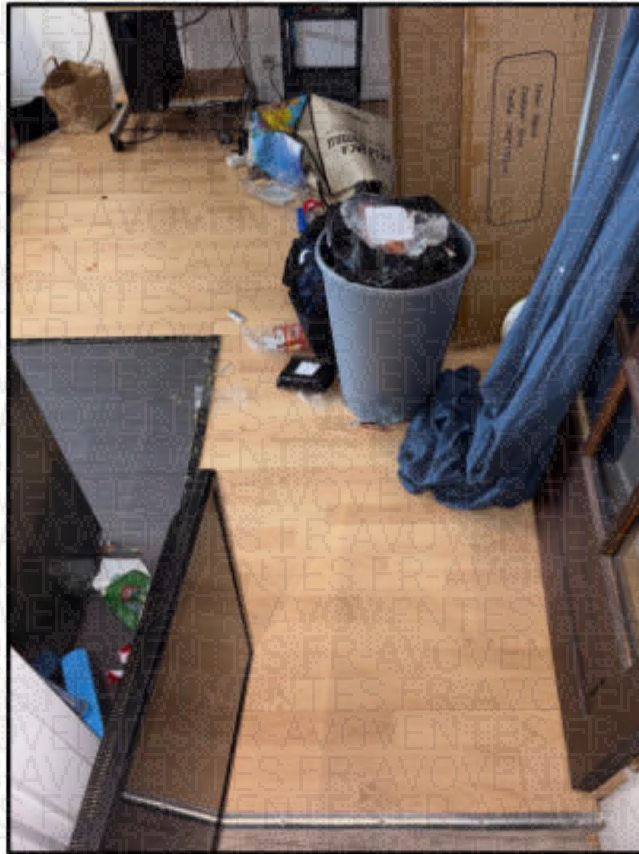
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

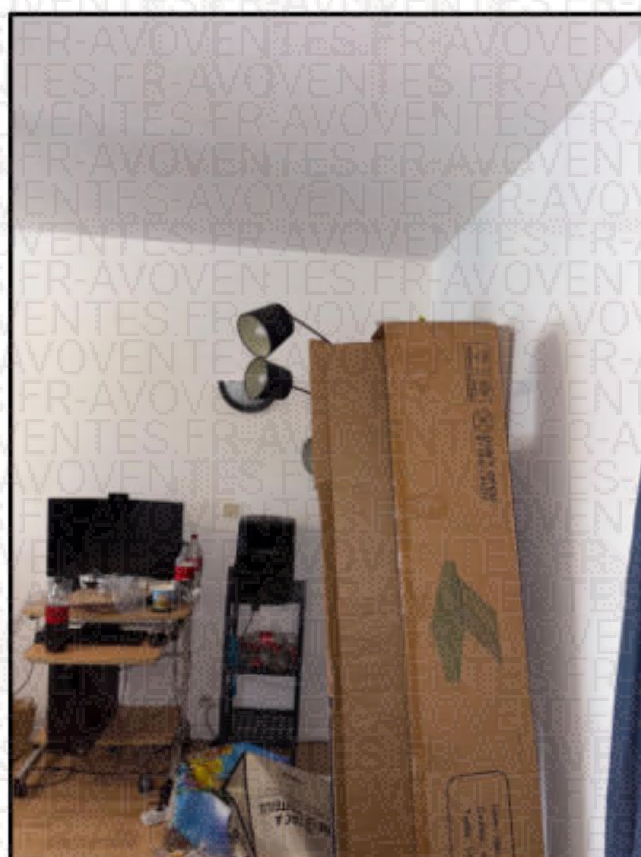
- un radiateur
- une cuisine aménagée et équipée
  - un évier en inox

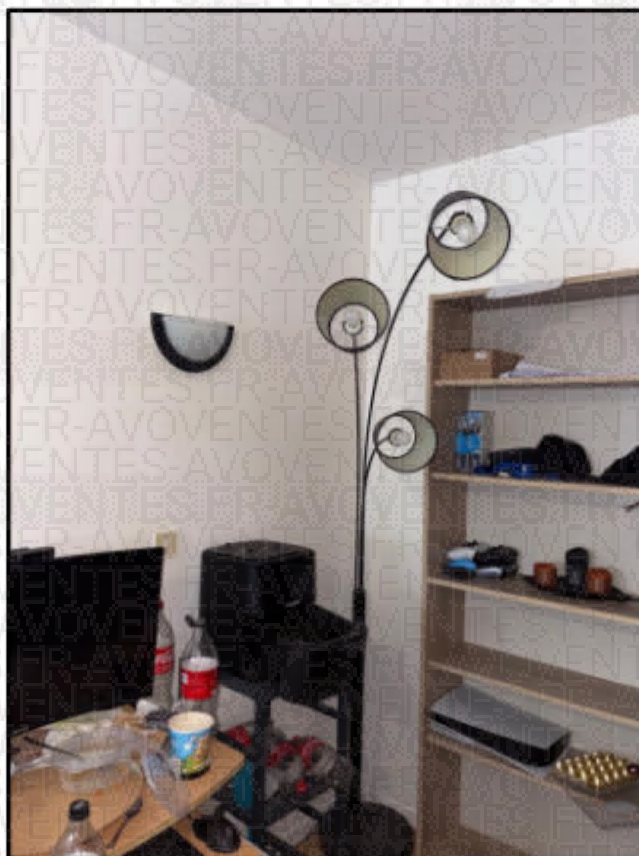
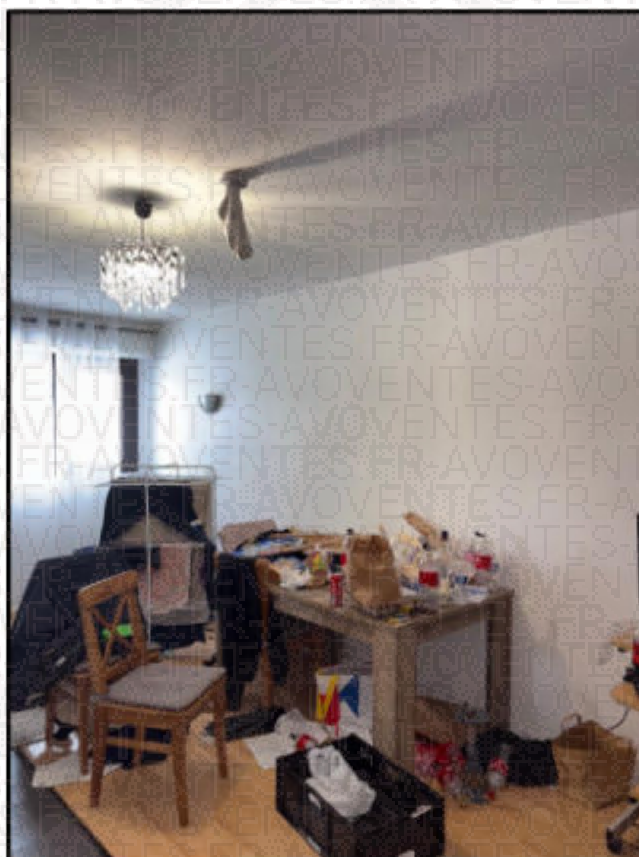
Référence : 1906597

- un meuble sous évier
- un four électrique
- une plaque de cuisson
- un lave-vaisselle
- un réfrigérateur

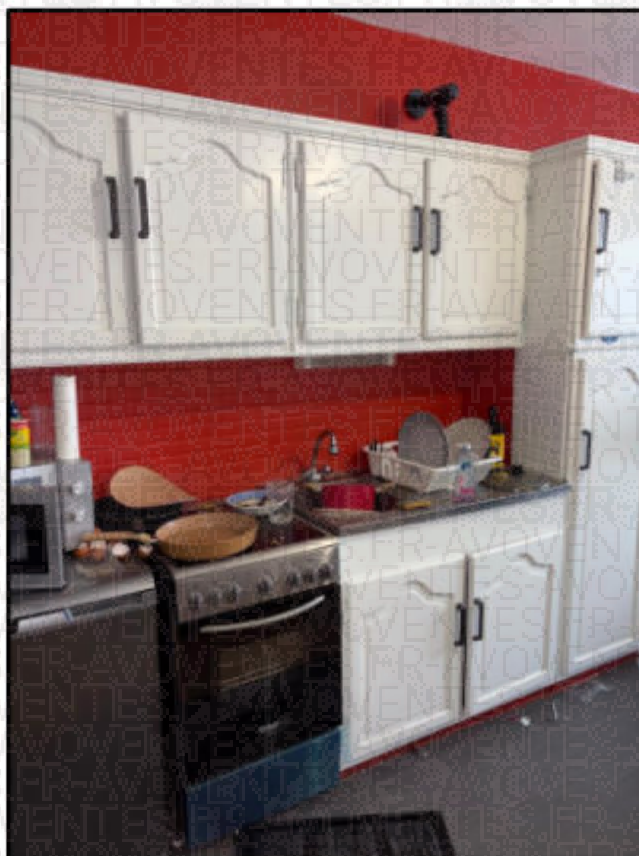
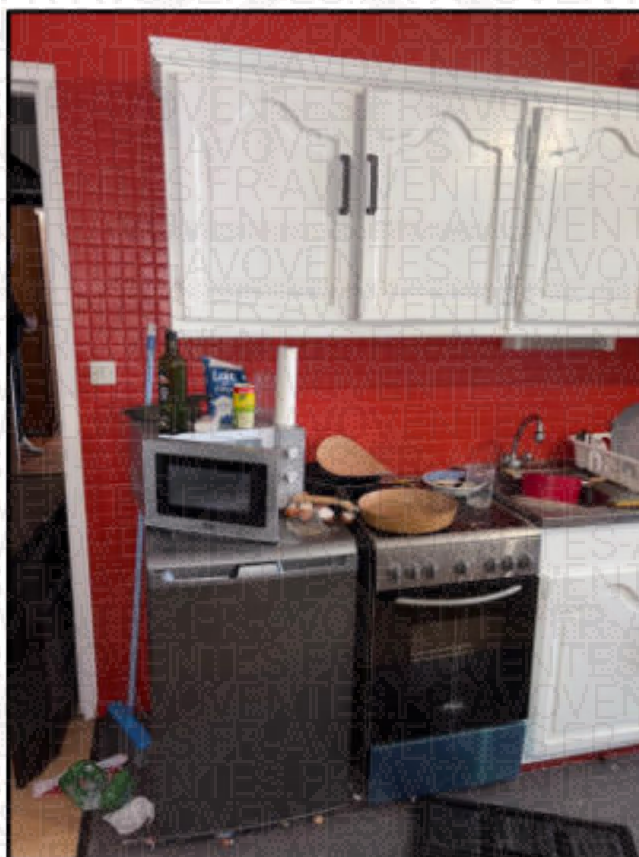




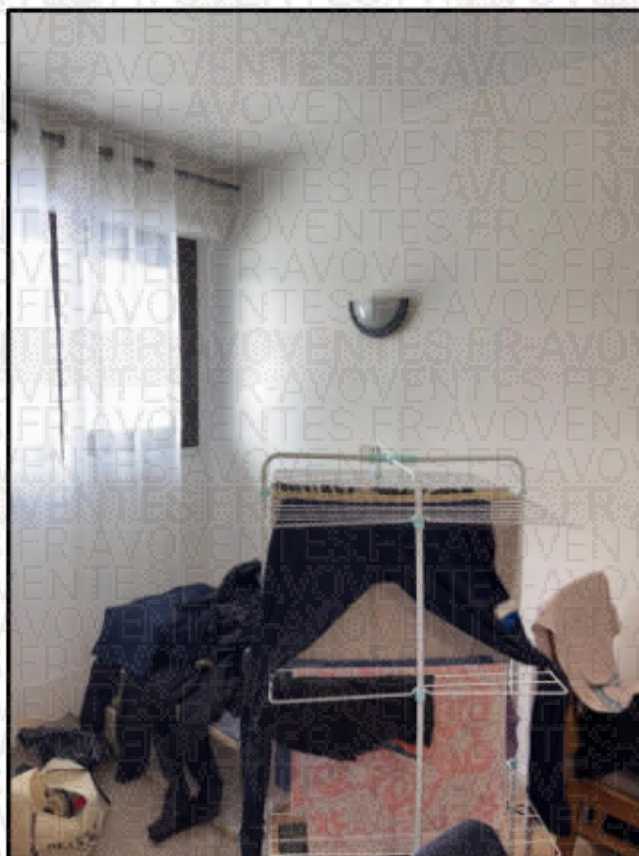




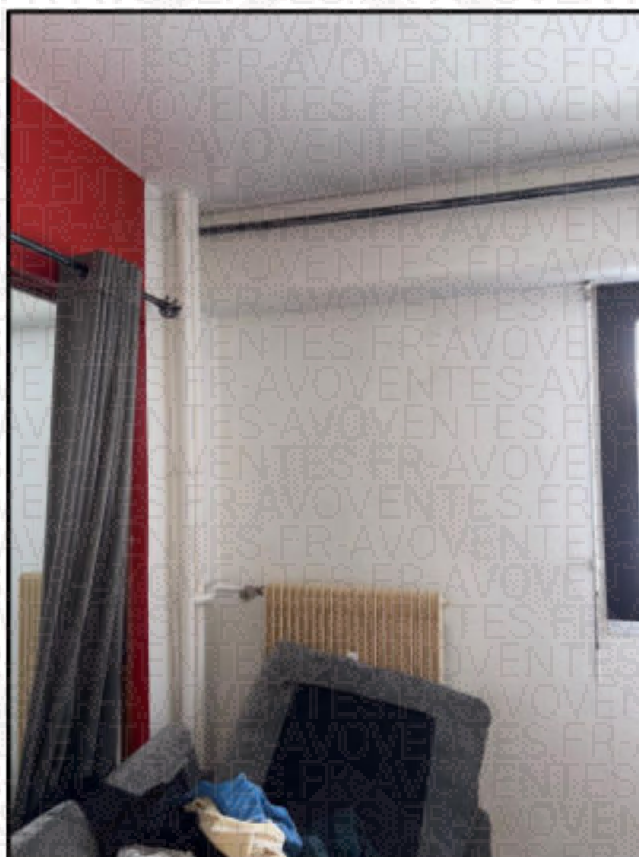


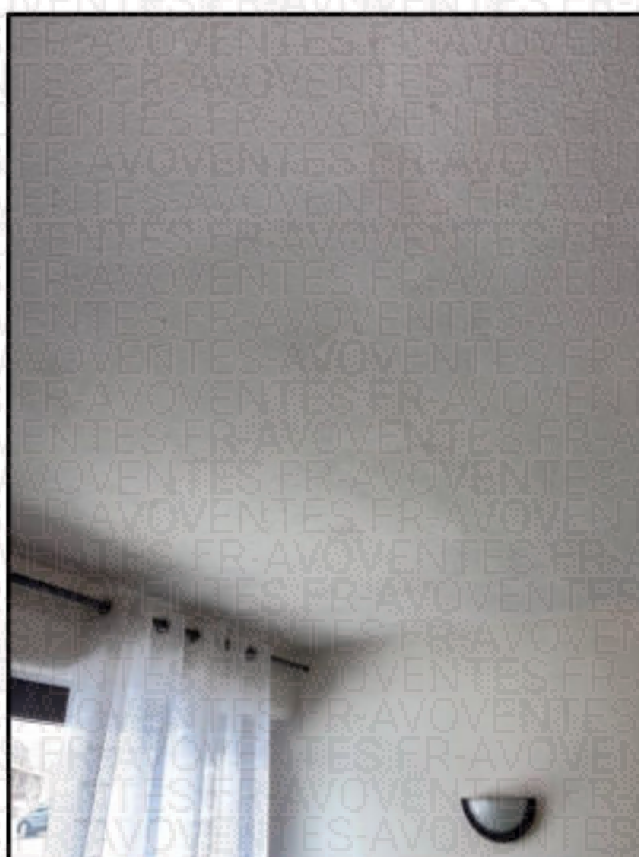


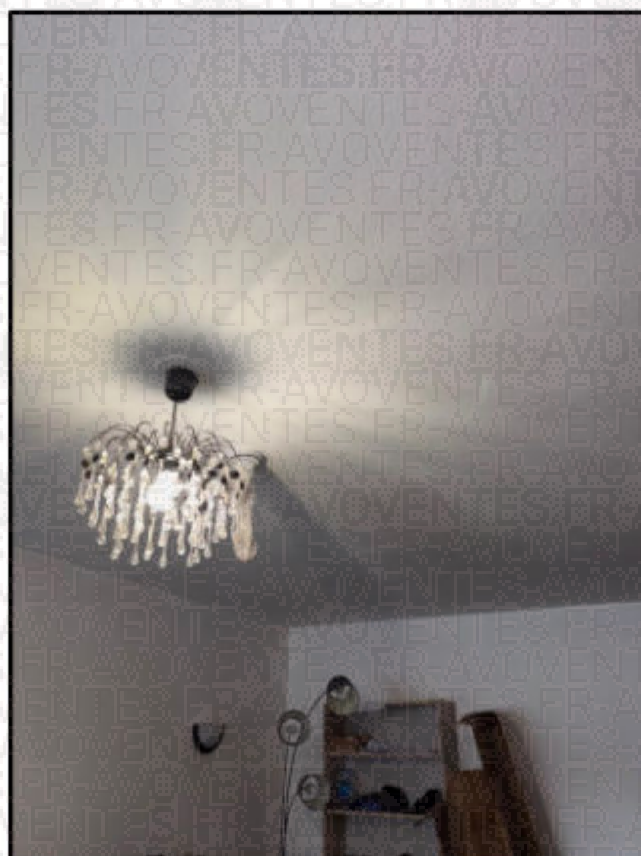
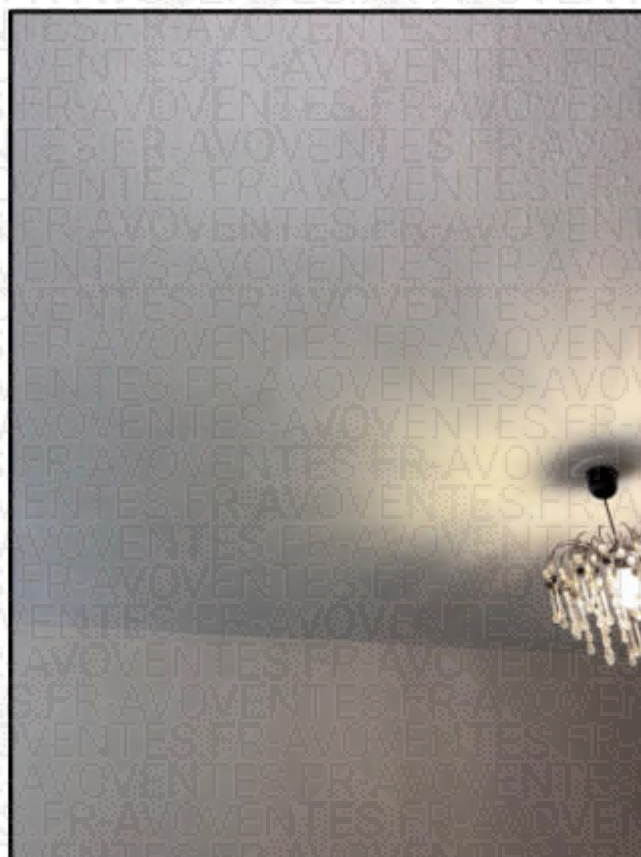


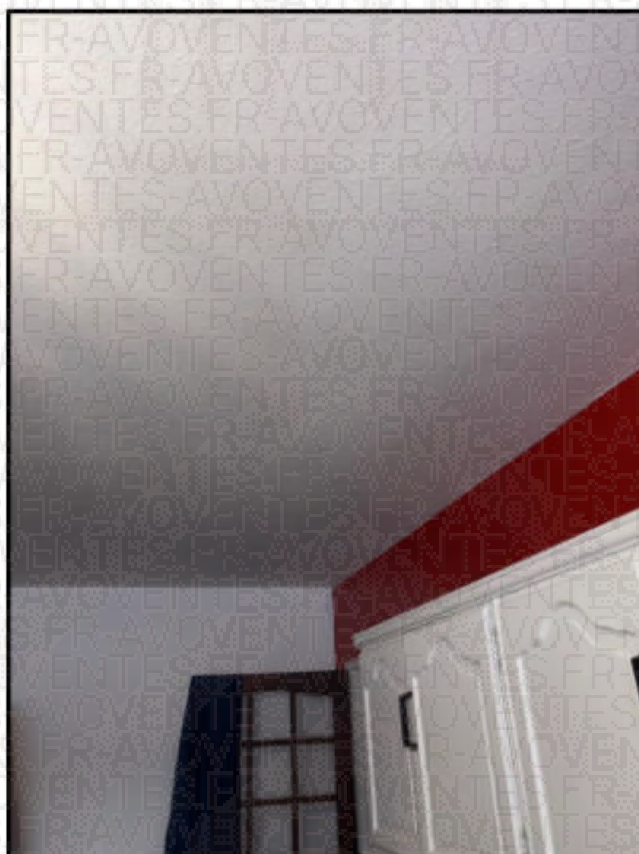














## **CHAMBRE**

**L'accès** s'effectue par une baie libre depuis le séjour/cuisine.

Le **sol** est recouvert de parquet stratifié en état d'usage. Je relève quelques marques et quelques traces de poussière.

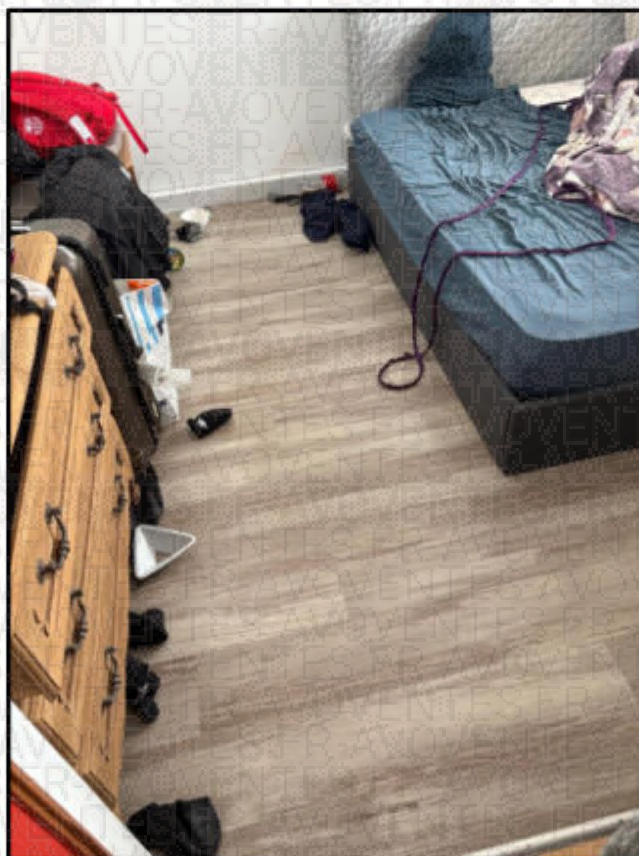
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage. Je relève quelques marques et quelques traces de poussière.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage. Je relève quelques traces noirâtres proche de l'encadrement haut de la fenêtre.

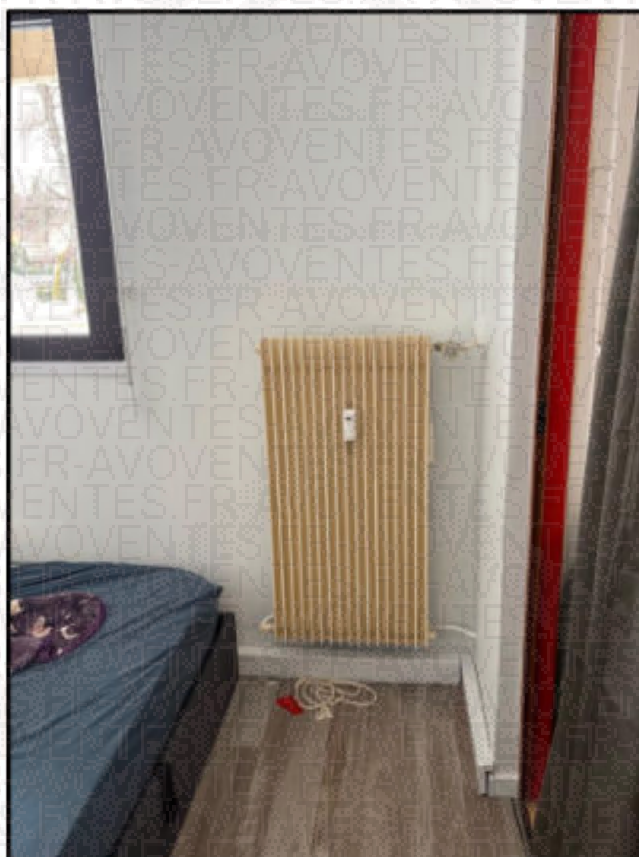
**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une manivelle fonctionnelle.

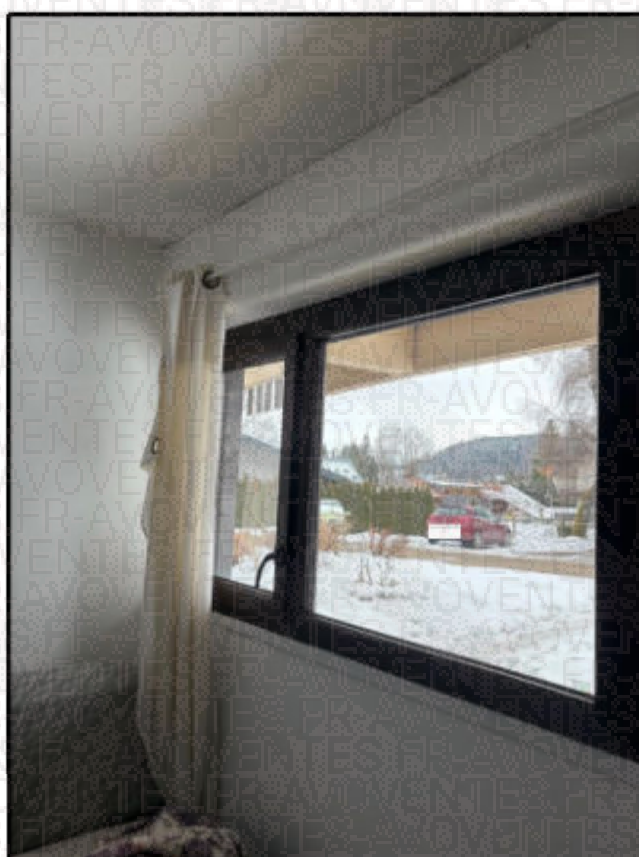
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une grille de ventilation métal
- un radiateur

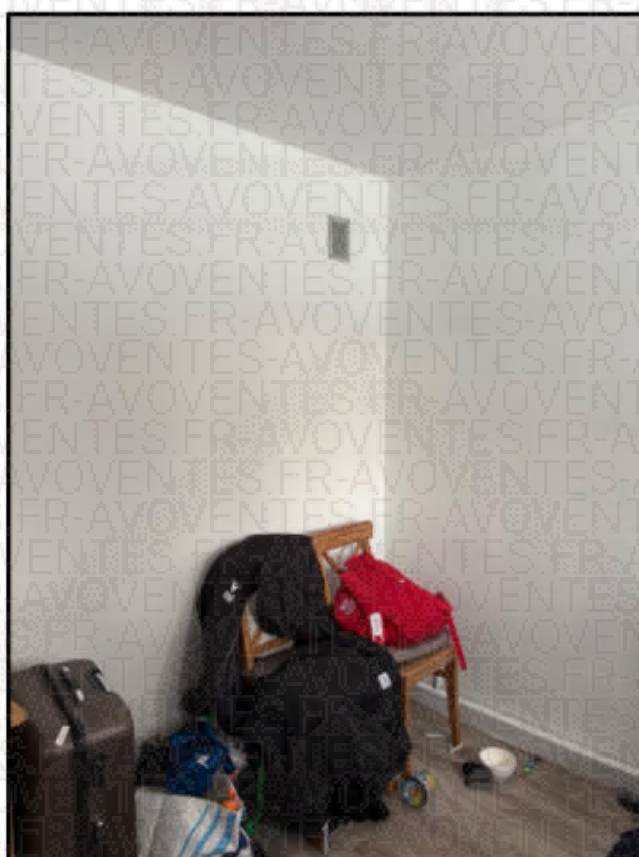


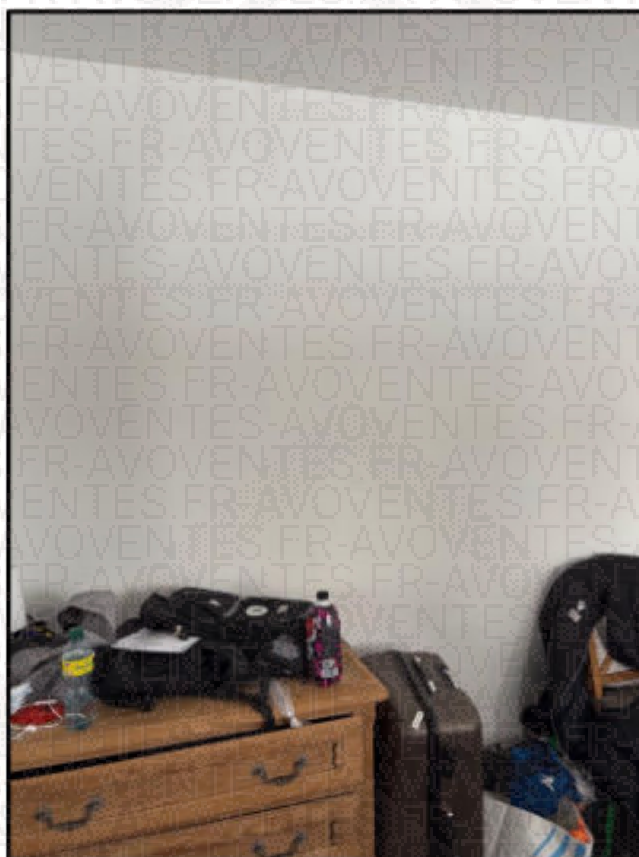






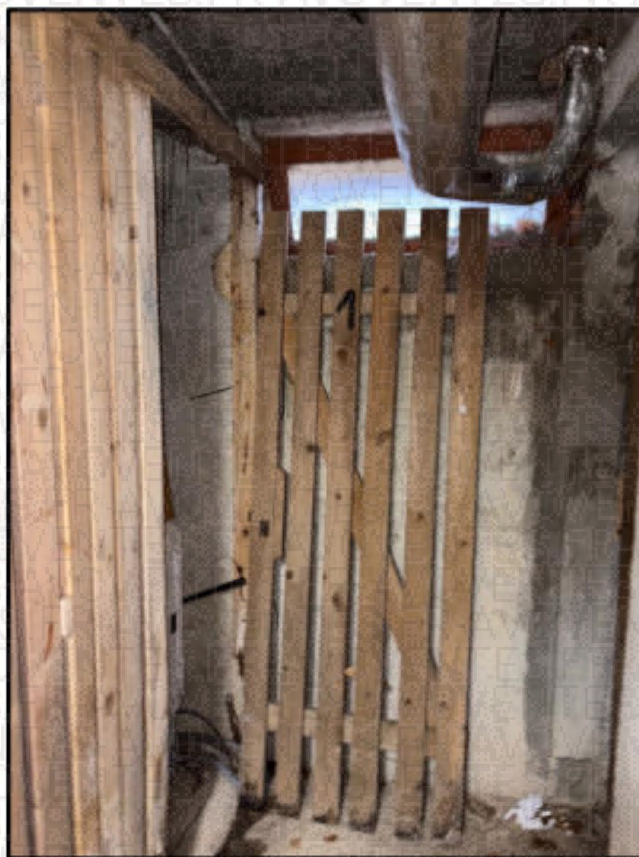


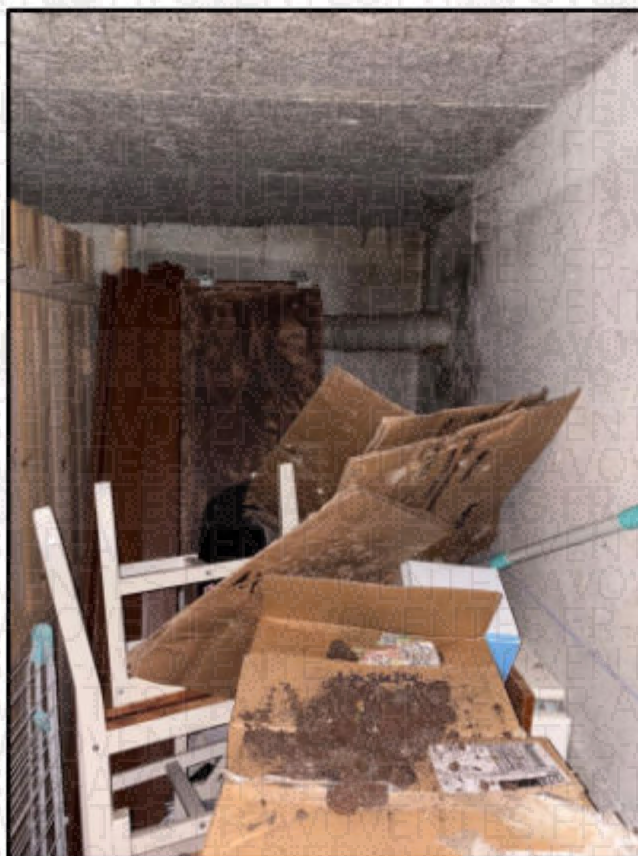




## CAVE

En état brut, encombrée.





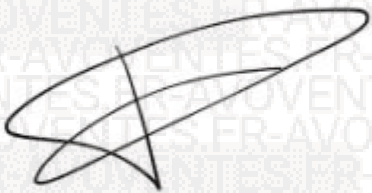
**SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES**

✓  
©AVOVENTES.FR

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 50 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Coût de l'acte**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Emolument (Art A444-28)     | 221,36 €        |
| Vacation (Art A444-18)      | 0,00 €          |
| Déplacement (Art R. 444-48) | 9,40 €          |
| Sous total HT               | 230,76 €        |
| TVA à 20%                   | 46,15 €         |
| <b>TOTAL TTC</b>            | <b>276,91 €</b> |



Elise PAIN  
Commissaire de Justice

# ANNEXE

25/499

**F. ROBERT & L. MORDEFROY**  
SELARL D'AVOCATS  
44 Grande Rue – 25000 BESANCON  
Tél. : 03.81.50.50.10 – Fax : 03.81.57.56.76  
contact@rmavocats.net

23 DEC. 2025  
Pôle civil  
Section 3

©AVOVENTES.FR

**REQUÊTE AUX FINS D'ETABLISSEMENT DU PROCES VERBAL DESCRIPTIF  
D'UN IMMEUBLE SAISI A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION DE  
BESANCON**

**A LA REQUÊTE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « MONT D'OR 70 » sis 2 place Xavier Authier 25370 METABIEF** représenté par son syndic en exercice, la **SAS LAMY**, SAS inscrite au RCS de LYON sous le n° 487 530 099, dont le siège social est 32 rue Joannès Carret 69009 LYON, ayant agence 4 Place des Bernardines 25300 PONTARLIER, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de syndic de la copropriété expressément autorisé par décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 10 janvier 2025

Ayant pour avocat, **Maître Florence ROBERT, avocat associé de la SELARL ROBERT & MORDEFROY**, Avocat au Barreau de Besançon demeurant 44 Grande Rue 25000 Besançon.

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « MONT D'OR 70 » sis 2 place Xavier Authier 25370 METABIEF est créancier de u titre  
de charges de copropriété impayées.

Cette créance trouve sa source dans un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BESANCON le 26 juillet 2024, signifié par la SAS ACTALAW, commissaires de justice, domiciliés 32 rue Proudhon 25000 BESANCON en date du 27 août 2024, actuellement définitif, suivant certificat de non-appel du 22 octobre 2024.

Afin d'obtenir le paiement de sa créance, le créancier a diligenté une procédure de saisie portant sur un immeuble sis :

**SUR LA COMMUNE DE METABIEF (25370)**

Dans un ensemble immobilier en copropriété « RESIDENCE MONT D'OR 70 » comprenant cinq bâtiments, des parkings, une chaufferie et un transformateur, une piscine, un court de tennis, allées de circulation, espaces verts et jardins soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé

comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA4-881-975.

Figurant au cadastre sous les références AI n° 12 lieudit 2A PL XAVIER AUTHIER, pour une surface totale de 97 a 41 ca.

**Les lots de copropriété suivants :**

Bâtiment A

**Lot n° 195**

Au sous-sol :  
Une cave numéro UN A.

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes du bâtiment A,  
Et les quatre-vingt trois/cent mille deux cent quarante neuvièmes (83/100.249èmes) des parties communes générales.

**Lot n° 215**

Au rez-de-chaussée :

Un appartement numéro 1 A situé à gauche du hall d'entrée, comprenant : salle de séjour donnant à l'Ouest, salle de bains, WC, rangements, entrée de quatre pièces.

Avec les quatre cent six/dix millièmes (406/10.000èmes) des parties communes du bâtiment A,  
Et les huit cent quarante-six/cent mille deux cent quarante neuvièmes (846/100.249èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à  
suivant acte d'acquisition de Maître Didier LANCE, Notaire à PONTARLIER, en date du 25 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de BESANCON 1<sup>er</sup> bureau, le 4 février 2021, volume 2021 P n° 581.

Et tels au surplus que lesdits biens immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans exception ni réserve.

Etant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété institué par la loi n° 65-555 du 10 juillet 1965, que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état

descriptif de division et règlement de copropriété, établi suivant acte reçu par Maître Georges MARESCHAL, Notaire à PONTARLIER, le 10 juillet 1970, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 25 septembre 1970, volume 73 B n° 12.

Ledit acte modifié, à savoir :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MARESCHAL, notaire à PONTARLIER, le 20 octobre 1970, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 21 décembre 1970, volume 92 B, n° 41 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MARESCHAL, notaire à PONTARLIER, le 11 juin 1971, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 1<sup>er</sup> juillet 1971, volume 45 n° 1 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MARESCHAL, notaire à PONTARLIER, le 8 décembre 1972, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 26 janvier 1973, volume 194, n° 33 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MARESCHAL, notaire à PONTARLIER, le 3 novembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 28 janvier 1974, volume 318, n° 28 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François LEVIEUX, notaire à PONTARLIER, le 20 mai 2016, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 2ème bureau, le 1<sup>er</sup> juin 2016, volume 2016 P n° 2323.

Dans cette optique, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré en date du 20 octobre 2025 à :

©AVOENTES.FR

Afin de dresser le procès-verbal descriptif de cet immeuble destiné à être joint au cahier des conditions de vente en application de l'article R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, la SAS ACTALAW, commissaire de justice, s'est rendue 2 A place Xavier Authier 25370 METABIEF, adresse de l'immeuble saisi.

Malgré plusieurs tentatives, le commissaire de Justice n'est à ce jour pas parvenu à identifier les locataires de l'immeuble saisi et n'a pas pu obtenir de leur part la possibilité de pénétrer dans les lieux pour dresser le procès-verbal descriptif.

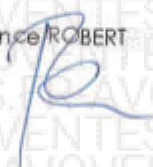
Aussi le requérant se trouve-t-il contraint de saisir le Juge de l'exécution afin qu'il autorise la SAS ACTALAW, commissaire de justice à Besançon, à pénétrer dans les lieux afin d'y dresser son procès-verbal.

La présente requête est présentée conformément aux prescriptions de l'article L. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Fait à Besançon,

Le 23 décembre 2025

Maître Florence ROBERT



**Liste des pièces jointes à la requête :**

1. Commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 20 octobre 2025
2. Courrier de la SAS ACTALAW du 18 novembre 2025
3. Courrier de la SAS ACTALAW du 10 décembre 2025

## ORDONNANCE

Nous, **CAVOVENTES.FR**

Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BESANCON

*Vu l'article L. 322-2 et l'article R. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution,  
Vu la requête qui précède et les pièces qui y sont jointes,*

**Autorisons :**

**La SAS ACTALAW**, commissaire de justice domicilié 32 rue Proudhon 25000 BESANCON

à pénétrer dans l'immeuble sis :

2 A place Xavier Authier 25370 METABIEF, lots n° 195 et 215

Appartenant à :

**CAVOVENTES.FR**

A l'effet de dresser un procès-verbal de description des lieux.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

La présente ordonnance est exécutoire sur minute.

Fait en notre Cabinet,

A Besançon,

Le 7 janvier 2016





# ACTA LAW.

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS



Office de Chalon-sur-Saône | 71

Alexandre Camelin – Sébastien Trapon

Commissaires de Justice Associés

**TEL STANDARD**

03 85 90 02 20

12 Quai Gambetta

BP 90534

71332 Chalon-sur-Saône

Office de Montbard | 21

Sylvain LALEVE

Commissaire de Justice Associé

**TEL STANDARD**

03 80 92 14 32

47 rue Edmé Piot

21500 MONTBARD

Office de Besançon | 25

Brice Mahéas

Commissaire de Justice Associé

**TEL STANDARD**

03 81 81 28 05

32 rue Jean-Baptiste Proudhon

25000 BESANCON

[HTTPS://ACTALAW.FR](https://actalaw.fr)



Reference : 190659 /