FoxDétectives

Notre union fait votre force

www.fox-detectives.com

Rapport d'enquête

Enquêtes de droit privé

Affaire EXEMPLE – Patrimoine

Client Monsieur H. (fictif)

Cabinet agréé par le CNAPS

S.A.S. I2P Consulting (Agence Fox détectives) · Siren 933 302 234

37 rue des Mathurins – 75008 PARIS

Autorisation : AUT-075-2123-10-10-20240954143

RCP : Contrat Hiscox HSXIN320075498

EXEMPLE ILLUSTRATIF – RAPPORT FICTIF

Ce rapport a été rédigé pour montrer la structure et le niveau de détail de nos rapports d'enquête. Les personnes, lieux, dates et faits sont inventés. Les photographies sont des images d'illustration.

A LA REQUETE DE :

Monsieur H., demeurant à Lyon (69006) [adresse masquée], représenté par Maître J., avocat au barreau de Lyon.

JE,

Soussigné Mathieu LEBER agissant en qualité de président de l'agence I2P Consulting immatriculée au RCS de Paris sous le n° 933 302 234 et titulaire de l'autorisation d'exercer AUT-075-2123-10-10-20240954143 et de l'agrément délivré par le C.N.A.P.S. AGD-077-2029-08-21-20240356738.

Exerçant la fonction réglementée d'Enquêteur de droit privé régie par la Loi n° 83-629 du 12 juillet 1983 modifiée par la loi n° 2003-239 du 18 Mars 2003 relative aux professions de sécurité,

« Profession libérale qui consiste, pour une personne, à recueillir, même sans faire état de sa qualité ni révéler l'objet de sa mission, des informations ou renseignements destinés à des tiers, en vue de la défense de leurs intérêts » ***(article 20 Loi n° 83-629 du 12.07.1983 modifiée par l'article 102 de la loi n° 2003-239 du 18.03 2003).***

Élisant domicile pour les suites du présent rapport au 37, rue des Mathurins à (75008) PARIS

CERTIFIE :

Avoir procédé ou fait procéder aux investigations demandées par agent xxxx (CAR …..),

DIS :

Que les renseignements qui vont suivre, pris et transmis de bonne foi dans le seul but d'assumer, en justice, la défense des intérêts légitimes du requérant, à la demande expresse de ce dernier ou de ses mandataires, sont strictement CONFIDENTIELS et destinés au seul usage du demandeur et de ses conseils,

Qu'ils ne devront en aucun cas et sous aucun prétexte être communiqués à des tiers ou aux intéressés en dehors d'une instance judiciaire,

Que, toutefois, et par dérogation à ce caractère confidentiel le présent rapport pourra être transmis aux magistrats pour leur permettre d'apprécier, sous la réserve imposée par l'article 1353 du code civil, la valeur des renseignements recueillis.

Aux fins de protéger la vie privée des personnes concernées, le présent rapport a été transmis directement au requérant pour communication à son avocat.

Article L 612-14 du code de la sécurité Intérieure : L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.

1. Rappel des faits :

Par jugement du 14 novembre 2025, le tribunal judiciaire de Lyon a condamné la société K., SARL exerçant une activité de marchand de biens, à verser à notre mandant la somme de 86 000 € au titre de travaux impayés.

Malgré un commandement de payer signifié le 9 janvier 2026, aucune somme n'a été réglée. Notre mandant souhaite connaître la situation patrimoniale de la société débitrice, en vue d'éventuelles mesures conservatoires ou d'exécution.

C'est dans ces circonstances que notre mandant a fait appel à notre agence, spécialisée dans le domaine des investigations, afin d'identifier le patrimoine immobilier détenu par la société K., de rechercher les dates et prix d'acquisition des biens identifiés et d'en déterminer les modalités de financement.

2. Légitimité de la demande :

Il existe bien un intérêt à agir pour Monsieur H. sur le fondement des articles 1240 et 1341 du code civil et de l'article L 621-1 du CSI.

La mission s'avère donc légitime et justifiée.

Toutefois, pour préserver la vie privée des personnes concernées, le présent rapport est exclusivement et directement transmis à notre requérant qui pourra si besoin le communiquer à son conseil juridique, confident nécessaire, pour les besoins de la procédure en cours.

Il est rappelé, aux termes de la jurisprudence, que la communication d'éléments à un avocat, lui-même tenu au secret professionnel, pour être transmis aux magistrats aux seules fins d'éclairer une juridiction ne constitue pas une divulgation susceptible de porter atteinte à la vie privée.

3. L'enquête :

Les recherches ont été menées auprès des services de l'administration fiscale et foncière :

- Relevés de propriété au nom de la société K. pour les communes de Lyon et de Villeurbanne (situation au 1er janvier 2026) ;
- Demande de renseignements hypothécaires auprès du service de la publicité foncière (SPF) de Lyon, portant sur les biens identifiés : réponse du 20 février 2026 (cf. annexe 1, non reproduite dans cet exemple).

Article L 612-14 du code de la sécurité Intérieure : L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.

Concernant le patrimoine de la société K.

Au 1er janvier 2026, les relevés de propriété font apparaître la société K. comme propriétaire de quatre biens. La réponse du SPF révèle toutefois que l'un d'eux a été revendu le 5 décembre 2025, trois semaines après le jugement rendu au profit de notre mandant.

Bien	Acquisition	Prix	Inscriptions publiées	Situation
Appartement T3, Lyon (69003)	12 avril 2022	315 000 €	Hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : 260 000 € en principal	Propriétaire
Local commercial, Lyon (69007)	3 septembre 2021	180 000 €	Aucune	Propriétaire
Appartement T2, Villeurbanne (69100)	21 juin 2023	198 000 €	Hypothèque conventionnelle : 150 000 € en principal	Propriétaire
Maison, Villeurbanne (69100)	17 janvier 2022	410 000 €	Radiées lors de la vente	Revendue le 5 décembre 2025 pour 455 000 €

Biens dont la société demeure propriétaire

Un appartement de type T3 situé à Lyon (69003), acquis le 12 avril 2022 pour un prix de 315 000 €. L'acquisition a été financée par un prêt bancaire, garanti par une hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers de 260 000 € en principal. Aucune radiation n'est publiée à la date de la réponse du SPF.

Un local commercial situé à Lyon (69007), acquis le 3 septembre 2021 pour un prix de 180 000 €. Aucune inscription d'hypothèque ni de privilège n'est publiée sur ce bien à la date de la réponse du SPF.



Le local commercial de la société K., à Lyon (69007), vu depuis la voie publique. Image d'illustration.

Article L 612-14 du code de la sécurité Intérieure : L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.

Un appartement de type T2 situé à Villeurbanne (69100), acquis le 21 juin 2023 pour un prix de 198 000 €, grevé d'une hypothèque conventionnelle de 150 000 € en principal au profit d'un établissement bancaire.

Bien revendu par la société

Une maison individuelle située à Villeurbanne (69100), acquise le 17 janvier 2022 pour un prix de 410 000 €. Par acte du 5 décembre 2025, la société K. l'a revendue pour un prix de 455 000 € à la SCI L., dont le gérant, Monsieur L., est également le gérant de la société K.



La maison revendue à la SCI L., à Villeurbanne (69100), vue depuis la voie publique. Image d'illustration.

4. Conclusions :

En conclusion de la mission qui nous a été confiée, et au vu des pièces recueillies à la date du présent rapport, il ressort que :

- ***La société K. demeure propriétaire de trois biens à Lyon et à Villeurbanne, acquis entre 2021 et 2023 pour un prix total de 693 000 €.***
- ***Deux de ces biens sont grevés d'inscriptions d'un montant total en principal de 410 000 €. Le local commercial de Lyon (69007) est le seul bien libre de toute inscription publiée.***
- ***Le 5 décembre 2025, trois semaines après le jugement rendu au profit de notre mandant, la société K. a revendu une maison de Villeurbanne à la SCI L., dont le gérant est également celui de la société K.***

Les présentes recherches portent sur le seul patrimoine immobilier de la société. Elles ne couvrent ni ses comptes bancaires, ni ses participations dans d'autres sociétés.

Article L 612-14 du code de la sécurité Intérieure : L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.

Le présent rapport restitue exclusivement les informations recueillies auprès des services de l'administration fiscale et foncière à la date de sa rédaction. Il appartient au seul mandant et, le cas échéant, à la juridiction saisie, d'en tirer les conséquences en droit. Le présent document ne constitue pas un avis juridique.

FIN DU RAPPORT

Fait à Paris le 26 février 2026



Article L 612-14 du code de la sécurité Intérieure : L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.