



ct
ouest

Commissaires de Justice associés

38 rue d'Iéna - B.P. 90036

56304 - PONTIVY cedex

Tél. 02 97 25 40 41

Fax 02 97 27 87 83

contact@actouest.com

www.actouest.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Commissaires de Justice Associés
38 rue d'Iéna
BP 90036
56304 PONTIVY Cedex
Tél : 02.97.25.40.81
contact@actouest.com



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE CINQ SEPTEMBRE

A LA DEMANDE DE :

©AVOVENTES.FR



Ayant pour Avocat, **Maître Alain LE MAGUER**, Avocat au Barreau de Lorient, membre de la S.E.L.A.R.L. « **LE MAGUER – RINCAZAUX – EISENECKER – BOHELAY – EHRET - GUENNEC** », dont le siège social est à LORIENT (56100), Centre d'affaires le Pré aux clercs, 2 Rue Abbé Laudrin.

En vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LORIENT en date du 15 Mars 2023, signifié suivant acte de Maître Pascal LE COSSEC, Commissaire de Justice associé à PONTIVY, en date du 17 Mars 2023, et à ce jour définitif comme en atteste un certificat de non-appel en date du 25 Avril 2023 et d'un jugement en rectification d'erreur matérielle en date du 12 Juillet 2023, signifié par acte de Maître Laurent TREMBLAY, Commissaire de Justice associé à PONTIVY, en date du 25 Juillet 2023.

Je, **Pascal LE COSSEC**, Commissaire de Justice associé, membre de la S.E.L.A.R.L. **ACTOUEST**, titulaire de l'Office de Commissaire de Justice à la résidence de PONTIVY, 38 Rue d'Iéna, soussigné,

Me suis rendu, ce jour, à PONTIVY (56300), 10 B rue Nationale, où étant et en présence de la locataire, j'ai procédé comme suit à la description des biens à saisir.

Les diagnostics immobiliers obligatoires seront réalisés ultérieurement par la Société ERS GEDIMM, 11 rue Lorois à PONTIVY.

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE DE PONTIVY (MORBIHAN) 10 B rue Nationale

Dans un ensemble immobilier situé 10, 12, 14 rue Nationale, comprenant :

Un bâtiment principal composé :

- D'un sous-sol ayant 4 caves.
- D'un rez-de-chaussée ayant une entrée et un couloir, deux magasins, une venelle permettant l'accès depuis la rue Nationale à la Place Anne de Bretagne,
- Et de trois étages.

Derrière ce bâtiment principal :

- Une courrette à laquelle on accède par le couloir sis au rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Un bâtiment couvert d'une terrasse et comprenant deux arrières boutiques,
- Et un petit débarras en appentis servant également d'accès à l'une des caves du sous-sol

L'ensemble figurant au cadastre de la Commune de PONTIVY sous la section BC numéro 237 pour une contenance de 00ha 01a 35ca.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division suivant acte de Maître LE STRAT, alors Notaire à PONTIVY, le 27 Septembre 1977, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 24 Novembre 1977, volume 2685 numéro. Ledit règlement de copropriété avec état descriptif de division a été modifié suivant acte de Maître LE STRAT, Notaire à PONTIVY, en date du 31 Mai 1983, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des hypothèques de PONTIVY, le 8 Juillet 1983, volume 3381 numéro 6

Les biens et droits immobiliers suivants :

1°) au sous-sol de l'immeuble

Le lot Numéro 1

Une cave, en face de l'escalier de descente aux caves et les 71/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le lot Numéro 2

Une cave, en partie sous l'escalier de descente aux caves et les 108/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le lot Numéro 3

Une cave, à droite de l'escalier de descente aux caves et les 698/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le lot Numéro 5

Une pièce à usage de magasin ou bureau, ayant accès direct et devanture sur la rue Nationale, sur laquelle il porte le numéro 10 bis, communiquant avec le couloir et l'escalier sis au Nord de l'immeuble, par une porte pratiquée dans la cloison séparative et avec une arrière-boutique (lot numéro 7 ci-après désigné) par une porte pratiquée dans la longère Ouest du bâtiment principal.

Et les 805/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le lot Numéro 7

Une arrière-boutique attenante au lot numéro 5, située dans la construction édifiée en appentis, contre la façade Ouest du bâtiment principal (partie Nord) et ayant une porte unique communiquant avec le magasin lot numéro 5.

Et les 395/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Etat actuel des lieux

Je me suis rendu dans un premier temps dans le local commercial.

Il s'agit d'un local d'un seul tenant disposant d'une vitrine et d'une porte donnant sur la rue Nationale. Il n'existe plus, comme à l'origine, d'arrière-boutique.

- Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

- Les murs sont peints comme le plafond.
- Présence de spots incrustés dans le plafond.
- Au fond du local se trouvent deux cabines d'essayage.
- Présence d'un extracteur de V.M.C.

(PHOTOS N° 1 à 4 et 9)

Le long de la cloison séparative avec le couloir de l'immeuble, il existe un cabinet de toilettes comprenant un lave-mains, une cuvette de W.C. et un petit ballon d'eau chaude.

Il existe une porte donnant accès au couloir de l'immeuble mais elle est condamnée.

Ce local est chauffé par un convecteur électrique.

Ce local est en parfait état d'entretien.

Puis, je me suis rendu dans le sous-sol en empruntant le couloir de l'immeuble. **(PHOTO N° 15)**. Je relève que l'accès aux caves est difficile. Présence d'un ancien escalier en bois pour y accéder. Je note que la cave est d'un seul tenant ce qui ne me permet pas de localiser les caves numéros 1, 2 et 3. Je note ce qui suit :

- Sol en terre battue.
- Murs en pierres apparentes.
- Présence de poteaux de soutènement.
- Présence de deux compteurs d'eau.

Mauvais état d'entretien de cette cave. **(PHOTOS N° 10 à 14)**

J'ai pris différentes photographies de la façade Est de l'immeuble abritant le local commercial (sous l'enseigne le dix). **(PHOTOS N° 5 à 8)**

Ce bien (local commercial et les trois caves) est actuellement loué à la Société à Responsabilité Limitée immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés dont la gérante est

Elle a racheté la branche de fonds de commerce à la suivant acte sous-seings privés en date du 26 Août 2014. Le droit au bail dans lequel était exploité ce fonds de commerce cédé résultait d'un acte authentique au rapport de Maître Laurent GUILLOU, Notaire à PONTIVY, en date du 10 Février 2009, aux termes duquel Monsieur avait donné à bail commercial à la les locaux. Par acte authentique en date du 7 Mai 2013, reçu par Maître Christophe LE VOYER, Notaire à DINAN, a cédé le droit au bail à la Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Mars 2009 pour se terminer le 28 Février 2018. Que ce bail a ensuite été cédé à l

Le Loyer est actuellement de 923.15 € H.T.

La taxe foncière, à la charge du preneur suivant le bail, en 2022, était de 679.77 €

M'a indiqué que la locataire vire le loyer tous les mois sur le compte de l'Étude de Me DE RENEVILLE – GUILLOU, Notaire à PONTIVY (56300), 61 rue nationale. Les loyers, tant que la succession de son père n'est pas réglée sont bloqués sur un compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il existe un syndic bénévole en la personne de laquelle Les charges de copropriété pour Monsieur pour l'année 2023 sont de 201.33 €.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à pour l'avoir acquis à l'origine avec son épouse, suivant acte de Maître LE COULS, alors Notaire à PONTIVY, en date du 8 Septembre 1984, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 4 Octobre 1984, volume 3517 N° 5, puis pour se les être faits attribués définitivement, dans le cadre du partage de la Communauté suivant acte au rapport de Maître LANNURIEN, alors Notaire à PONTIVY, en date du 17 Octobre 2003, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, en date du 2 Décembre 2003, volume 5604P05 2003P4217.

J'ai pris quinze photographies numériques lesquelles seront annexées à l'expédition du Procès-verbal de description ; les clichés étant conservés en mon Etude sur un disque dur externe.

Seront joints, au présent, un extrait de matrice cadastrale et un extrait de plan cadastral.

Seront, également, joints les documents suivants :

- Copie du bail notarié au rapport de Maître Laurent GUILLOU, Notaire à PONTIVY, en date d 10.02.2009.
- Copie de l'acte de cession de branche de fonds de commerce, en date du 26.08.2014.
- Courrier en recommandé de demande d'agrément en date du 9.07.2014.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES.

COÛT DE L'ACTE :

Emolument art L444-1	219,16
honoraire	74,40
Frais de déplacement art L444-48	7,67
Total hors taxes	301,23
TVA à 20 %	60,25
Débours	0,00
Alfranchissement	0,00
Taxe formaire art.302bis	
Y CGI	0,00
TOTAL	361,48



Pascal LE COSSEC
Commissaire de Justice Associé

