

SELARL ACTOUEST

Commissaires de Justice Associés

38, rue d'Iéna – BP 90036

56304 PONTIVY Cedex



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





Commissaires de Justice Associés
38 rue d'Iéna
BP 90036
56304 PONTIVY Cedex
Tél : 02.97.25.40.41
contact@actouest.com



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE SEIZE MAI

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE de CREDIT MUTUEL DE PONTIVY (56), société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LORIENT sous le numéro 777 874 694, dont le siège social est à PONTIVY (56300), 85 rue Nationale, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux.

Elisant domicile en mon Etude.

Ayant pour Avocat Maître EISENECKER Marine, Avocate au Barreau de LORIENT, représentant la SELARL LE MAGUER – RINCAZAUX – EISENECKER – BOHELAY – ERHET – GUENNEC, Avocats au Barreau de LORIENT, demeurant dite ville, 2 rue Abbé Laudrin, Centre d'affaires le Pré aux clercs 56100 LORIENT.

En vertu :

De la copie exécutoire d'un acte notarié au rapport de Maître Olivier ARENS, Notaire associé à GUEMENE-SUR-SCORFF (56160), en date du 19 Novembre 2021 contenant prêt N° DD18940484 par la Caisse de CREDIT MUTUEL DE PONTIVY à la SCI LE SOMMER LE HEL, ci-après nommée, d'une somme de 288 000 €, en capital, au taux de 1.30 % l'an.

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,

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré à contact@actouest.com par acte de Maître Pascal LE COSSEC, Commissaire de Justice à PONTIVY, en date du 25 Mars 2024, non suivi d'effet dans les huit jours de sa date.

Me suis rendu, ce jour, à GUEMENE SUR SCORFF (56160), 4 et 6 rue de la fontaine et 2 rue Joseph PERES, où étant, j'ai procédé comme suit à la description des biens à saisir. La clé de la porte d'entrée m'avait été remise par contact@actouest.com avec qui, préalablement, j'avais effectué un tour général de la propriété.

Les diagnostics obligatoires ont été établis par la société BAT IMMO, dont le siège social est à GUER (56380), 55 La Ruézie, en la personne de

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE DE GUEMENE SUR SCORFF (MORBIHAN)

2 Rue Joseph PERES et 6 Rue de la fontaine

Une propriété comprenant :

1°) un bâtiment à usage d'habitation et de commerce, édifié en pierres et couvert en ardoises composé de :

En rez-de-chaussée :

- Une entrée.
- Un local commercial.
- Un dégagement.
- Une cuisine aménagée.
- Un débarras.
- Une salle de bains.
- Des W.C.
- Un salon/séjour avec cheminée.

Au premier étage :

- Trois chambres dont deux avec cheminée.
- Un W.C.

Au second étage :

- Un palier.
- Trois greniers.

2°) Accolé, un laboratoire professionnel, en pierre sous ardoises.

3°) une buanderie, en parpaings sous fibrociment.

4°) un bâtiment en pierres sous ardoises composé de :

En rez-de-chaussée :

- Deux pièces.

A l'étage :

- Un palier.
- Une pièce d'eau.
- Une pièce avec cheminée.
- Une cuisine.

Un grenier au-dessus.

5°) terrain attenant

L'ensemble, d'un seul tenant, figurant au cadastre de la Commune de GUEMENE SUR SCORFF sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AB	82	2 Rue Joseph PERES	00ha 02a 37ca
AB	86	6 Rue de la fontaines	00ha 00a 72ca
			00ha 03a 09ca

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de matrice cadastrale donné en annexe.

J'ai débuté mes opérations par l'immeuble situé au numéro 2 de la rue Joseph Pérès.

Numéro 2 de la rue Joseph PERES

Rez-de-chaussée :

Un local commercial :

Ce dernier se situe au Sud de l'immeuble. Présence d'une vitrine donnant sur la rue Joseph Pérès.

Sur place sont encore présentes les vitrines réfrigérées et du matériel.

- Sol carrelé.
- Murs recouverts sur toute leur hauteur de carreaux de faïence.
- Faux-plafond.
- Présence d'un bloc chauffage/climatisation.
- Présence d'une chambre froide.
- Présence d'un lave-mains en inox.

(PHOTOS N° 1 à 5)

Mauvais état d'entretien de ce local.

Dégagement :

Il s'agit d'un sas qui dispose d'une porte donnant dans la cour intérieure, en façade Est. De ce dégagement part un escalier qui permet d'accéder aux pièces de l'étage. Présence d'un placard sous escalier. (PHOTO N° 6)

Mauvais état d'entretien de ce dégagement.

Cuisine aménagée : (PHOTO N° 7)

Cette pièce est accolée au SAS du côté Nord.

Elle dispose d'une fenêtre (structure en bois – simple vitrage) munie d'un volet roulant manuel. Mauvais état des huisseries.

- Sol carrelé.
- Murs en plâtre, tapissés.
- Plafond en plâtre.
- Meubles bas et hauts.
- Evier.

Mauvais état d'entretien de cette pièce.

Salle de bains : (PHOTOS N° 8 et 9)

Elle est accolée à la cuisine mais pour y accéder il faut franchir quelques marches. Elle se situe à un niveau intermédiaire. Elle ne dispose pas de fenêtre.

- Sol carrelé.
- Carreaux de faïence mural jusqu'à mi-hauteur. Le reste est en plâtre brut.
- Plafond, en plâtre.
- Présence d'une trappe d'accès au plafond.
- Equipements :
 - Une vasque.
 - Une baignoire.
 - Un miroir

Les équipements sont anciens. La pièce est en mauvais état d'entretien.

Toilettes : (PHOTO N° 10)

Cette pièce est accolée à la salle de bains. Elle ne dispose pas de fenêtre.

- Sol carrelé.
- Murs recouverts partiellement de carreaux de faïence.
- Plafond, en plâtre.
- Présence d'une cuvette.

Mauvais état d'entretien de cette pièce.

Face à la salle de bains et aux toilettes, dans le couloir longeant la façade Est, il existe une porte-fenêtre (en bois – simple vitrage) qui donne sur un balcon cimenté lequel est relié à la cour intérieure par un escalier.

Salon/salle à manger : (PHOTOS N° 11 à 13)

Elle dispose de deux fenêtres donnant en façade Est. (structure en bois – simple vitrage). Mauvais état des huisseries.

- Sol carrelé. En partie Nord de la pièce, un parquet a été posé.
- Murs en plâtre.
- Poutres apparentes au plafond.

- Présence d'une cheminée en pignon Nord.
- Présence d'un ballon d'eau chaude.
- Présence de deux radiateurs en acier dont un qui n'est plus fixé au mur.

Mauvais état d'entretien de cette pièce.

Premier étage :

Accès par un escalier. Les murs de la cage d'escalier sont en plâtre. Mauvais état du plâtre.

Chambre N° 1 (celle située à gauche sur le palier) : (PHOTO N° 14)

Pièce disposant d'une fenêtre (structure en bois – simple vitrage) donnant en façade Est.

- Plancher en bois.
- Murs en plâtre. Tapisserie décollée.
- Plafond en plâtre.
- Présence d'une cheminée.
- Présence d'un radiateur en acier.

Chambre N° 2 : (PHOTOS N° 15 et 16)

Elle est située à droite sur le palier.

Pièce disposant d'une fenêtre (structure en bois – simple vitrage) donnant en façade Est.

- Plancher en bois.
- Murs en plâtre. Tapisserie décollée.
- Plafond en plâtre.
- Présence d'une cheminée.
- Présence d'un radiateur en acier.

A cette pièce est affectée un cabinet de toilettes. Ce dernier dispose d'une fenêtre donnant en façade Est du bâtiment. Présence d'une cuvette et d'une vasque. (PHOTO N° 17)

Chambre N° 3 : (PHOTOS N° 18 et 19)

Cette pièce se situe au-dessus du local commercial et dispose d'une fenêtre donnant sur la rue Joseph PERES.

- Moquette sur plancher en bois.
- Murs en plâtre. Tapisserie décollée.
- Plafond en plâtre. Des morceaux de plâtre se décrochent. Traces d'infiltration visibles.
- Présence d'un radiateur en acier.

A partir de cette pièce, on peut accéder, par un escalier, à un petit grenier. (PHOTO N° 20)

Etat ancien de l'ensemble des pièces de cet étage.

Deuxième étage :

Mauvais état des murs de la cage d'escalier. (PHOTOS N° 21 et 22)

Pièce N° 1 : (PHOTOS N° 23 et 24)

Il s'agit de celle située au-dessus de la chambre N° 1. Elle dispose d'une fenêtre donnant en pignon Nord et d'une petite fenêtre du côté Est. Mauvais état des huisseries.

- Plancher en bois.
- Voliges de la charpente visibles.

Palier :

Présence d'un lavabo sur le palier. (PHOTO N° 25)

Pièce N° 2 : (PHOTOS N° 26 et 27)

Elle est située à droite sur le palier. Elle dispose d'une fenêtre et d'une lucarne.

Mauvais état général de cette pièce.

Ensuite, je me suis rendu de nouveau au rez-de-chaussée.

A partir de la cour intérieure, on peut accéder à un laboratoire lequel dispose de deux portes-fenêtres (en P.V.C ; - double vitrage) donnant en façade Est

Laboratoire :

Il existe différentes pièces

- Sol carrelé.
- Parois et plafond, en P.V.C.
- Présence de chambres froides. Une semble avoir été démontée.
- Présence d'un ancien fumoir.

Présence de matériels divers dans les locaux.

Mauvais état d'entretien. Il règne une odeur nauséabonde.

(PHOTOS N° 33 à 36)

Une construction plus récente est accolée à la façade Est du bâtiment. Il s'agit d'un local à usage professionnel. Il est édifié en parpaings de ciment et couvert en plaques d'acier. (PHOTOS N° 37 et 38)

A fond de la cour, du côté Nord, il existe une autre construction édifiée en parpaings, dont la couverture est en fibrociment. (PHOTO N° 37)

La cour intérieure est cimentée. Le revêtement est en mauvais état général. Présence de cassures multiples. Il reste dans la cour les moteurs des chambres froides et le bloc d'aérothermie. Présence, également, d'une citerne de gaz.

PHOTOS N° 28 à 32 : vues de la cour intérieure.

Ensuite, j'ai pris des photographies de l'extérieur de ce bâtiment.

PHOTOS N° 39 à 41 : vues de la façade Est.

PHOTO N° 42 : vue de l'entrée principale de l'immeuble.

PHOTOS N° 43 à 45 : vues de la façade exposée au Sud donnant sur la rue Joseph PERES. Seul le local commercial fait partie de la propriété de la [redacted] Pas le numéro 4 de la rue.

Concernant la vitrine, je note que le seuil cimenté à la base de la vitrine est cassé.

Ensuite, je me suis intéressé au numéro 6 de la rue de la fontaine.

Numéro 6 rue de la fontaine

PHOTOS N° 46 et 47 : vues de la façade Est de l'immeuble.

PHOTOS N° 62 et 63 : vue de la façade Ouest.

Extérieurement, je note ce qui suit :

- Mur de façade Est en mauvais état. L'enduit se décolle par plaques.
- Mauvais état de la toiture.
- Mauvais état général des huisseries.

Cet immeuble dispose d'une porte en façade arrière qui permet d'accéder à la cour intérieure désignée précédemment. (PHOTO N° 52)

J'ai inspecté l'intérieur du bâtiment.

Rez-de-chaussée :

Des travaux ont débuté mais ont été arrêtés. Les cloisons ont été démontées si bien qu'il ne reste plus qu'une seule pièce. Elle dispose d'une fenêtre donnant en façade Est.

- Sol carrelé.

- Murs en plâtre brut.
- Présence d'une cheminée.

(PHOTOS N° 53 et 54)

Présence d'un garage le long du mur du pignon Sud. Etat ancien. Mauvais état d'entretien. Portail en bois donnant sur la rue de la fontaine. Mauvais état. (PHOTO N° 55)

Premier étage :

L'accès s'effectue par un escalier en bois. Présence d'une fenêtre dans la cage d'escalier.

Chambre N° 1 : (celle située au-dessus de la cuisine)

Elle dispose d'une fenêtre donnant en façade Est.

- Plancher en bois.
- Murs en plâtre.
- Lames de bois au plafond.
- Présence d'une cheminée.

(PHOTO N° 56)

Cabinet de toilettes :

Cette pièce est située face à la sortie de l'escalier. Elle dispose d'une fenêtre donnant en façade Est. Présence d'un lavabo.

(PHOTO N° 57)

Chambre N° 2 :

Elle dispose d'une fenêtre donnant en façade Est.

- Plancher en bois.
- Murs en plâtre.
- Lames de bois au plafond.

(PHOTO N° 58)

Grenier :

Il existe des cloisons. Il est éclairé par une fenêtre donnant en façade Est. Une des vitres est cassée. (PHOTOS N° 59 et 60)

Dans la cour, le long de ce bâtiment, il existe un petit local à usage de toilettes. (PHOTO N° 61)

Cet immeuble, de manière générale, n'est pas en bon état d'entretien. Des travaux importants sont à prévoir.

est, également propriétaire

Dans un ensemble immobilier en copropriété édifié sur un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section AB numéro 85 pour une contenance de 28 centiares.

Etant précisé que ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division dressé par Maître GRAVAT et Maître BOUCHER, Notaires à GUÉMENE SUR SCORFF (56160), le 4 Septembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de LORIENT 3, le 13 Septembre 1984 volume 3510, numéro 16.

des biens et droits immobiliers suivants :

Le lot numéro 1, contenant un garage situé au rez-de-chaussée dont l'accès se fait par la rue de la fontaine et les 200/1 000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

COMMUNE DE GUÉMENE SUR SCORFF (MORBIHAN)

4 Rue de la fontaine

Ce garage dispose d'une porte coulissante donnant sur la rue de la fontaine. Il est situé sous une voûte. Il n'est pas fermé du côté Ouest, débouchant directement dans la cour intérieure. (PHOTOS N° 48 et 49)

Les immeubles sont reliés au réseau collectif d'assainissement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les immeubles désignés ci-dessus appartiennent à la pour les avoir acquis aux termes d'un acte notarié au rapport de Maître Olivier ARENS, Notaire à GUÉMENE SUR SCORFF (56), en date du 19 Novembre 2021, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de LORIENT 1, le 25 Novembre 2021, volume 2021 P N° 5051.

OCCUPATION DES LIEUX

L'immeuble est actuellement inoccupé. Le co-gérant de la exerçait une activité de boucherie charcuterie dans le local professionnel dans le cadre de la société mais aucun bail n'a été signé entre les deux sociétés. L'activité est à l'arrêt.

PROPRIETAIRE

© AVOVENTES.FR

J'ai pris trente-sept 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.

Je suis resté sur place de 9 H 30 à 11 H 55.

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

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

COUT : CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES.

COÛT DE L'ACTE :

Emolument art.L444-1	221,36
horaire	225,45
Frais de déplacement	
art.L444-48	7,67
Total hors taxes	454,48
TVA à 20 %	90,90
Débours	
Affranchissement	2,86
Taxe forfaitaire art.302bis	
YCGI	0,00
TOTAL	548,24



LE COSSEC Pascal
Commissaire de Justice