



ABC HUISSIERS

Selas

J. PERTEL T. GODAN

61 Rue Duguay Trouin

1er étage - BP 623

56106 LORIENT Cedex

☎02.97.21.25.18

☎02.97.21.86.33

✉abcHuissiers@huissier-justice.fr



Payement en ligne 100% sécurisé

www.huissier-56-orient.com

CREDIT MUTUEL

FR76 1598 9569 0201 7793 3534 407

BIC CMBRF2BANK

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE
EXPEDITION**

COUT DE L'ACTE

EMOLUMENT	219,16
VACATION	297,60
TRANSPORT	7,67
Total hors taxes	524,43
TVA à 20,00%	104,89
TOTAL TTC	629,32



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le DIX JANVIER à 14H00

Je soussigné, Maître Thibaut GODAN, Commissaire de Justice associé, anciennement Huissier de Justice associé, au sein de la Société d'Exercice Libéral par actions simplifiée ABC HUISSIERS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, anciennement Huissier de Justice, à la résidence de LORIENT (Morbihan), 61 Rue Duguay Trouin – 1^{er} étage.

A LA DEMANDE DE

LE CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel, société coopérative à capital et personnel variables, fondée le vingt-cinq mai mil neuf cent quatre, régie par le Livre V du Code Monétaire et Financier (Chapitre 2-section 3), et par les textes qui l'ont complété et le compléteront, ayant son siège social Avenue de Kéranguen à VANNES (56000) inscrite au registre du commerce et des sociétés de VANNES sous le numéro 777 903 816, agissant poursuites et diligences de son Directeur, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat Maître Marine EISENECKER, représentant la SELARL « LE MAGUER-RINCAZAUX-EISENECKER-BOHELAY-EHRET-GUENNEC », avocat au barreau de LORIENT, demeurant 2-4 rue Abbé Laudrin, Centre d'Affaires « Le Pré aux Clercs », 56100 LORIENT .

Laquelle se constitue pour LE CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN sur le présent procès-verbal de description et ses suites et au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

AGISSANT EN VERTU DE

De la copie exécutoire d'un acte au rapport de Maître Soazig GENEVISSE-HENAFF, Notaire associé à LE FAQUET, en date du 3 juillet 2014, contenant prêt n°10000049621 par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MORBIHAN à la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Morbihan pour une somme de 90.350,00euros en capital, au taux de 3,49% l'an ;

De la copie exécutoire d'un acte au rapport de Maître Soazig GENEVISSE-HENAFF, Notaire associé à LE FAQUET, en date du 30 juin 2015, contenant prêt n°10000087491 par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MORBIHAN à la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Morbihan pour une somme de 137.941,73euros en capital, au taux de 2,37% l'an;

Certifie m'être transporté ce jour à LANGUIDIC (56440), 18 Rue de la Mairie.

Sur place, j'ai procédé comme suit :

CONDITIONS DE LA DESCRIPTION

Préalablement à mes opérations, j'ai pris contact avec [redacted] gérant et dirigeant de la [redacted] locataire du parking et des locaux du rez-de-chaussée et du premier étage afin de les informer des date et heure des opérations de description.

Ceux-ci m'ont confirmé qu'ils seraient sur place lors du rendez-vous afin de me laisser accéder au bien.

Je me suis présenté sur place à la date et à l'heure convenus, soit le 10 janvier 2024 à 14 heures 00, accompagné de :

- [redacted] diagnostiqueur immobilier certifié de la société BAT IMMO DIAGNOSTICS, Société A Responsabilité Limitée, dont le siège social est situé 19 Rue du Clos Tilhen 56000 VANNES ;
- [redacted] serrurier ;
- [redacted] policiers municipaux ;

Sur place, [redacted] m'ont autorisé à accéder à l'ensemble du bien immobilier pour procéder aux opérations de description des lieux.

[redacted] n'ayant pas la clef permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement sis au deuxième étage, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte par [redacted] Les clefs du nouveau barillet ont immédiatement été remises à [redacted]

Les diagnostics immobiliers prévus à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation et notamment le certificat de superficie ont été réalisés par [redacted] dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

SITUATION DES LIEUX

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 18 rue de la Mairie 56440 LANGUIDIC.

Languidic est une commune française située dans le département du Morbihan en région Bretagne.

Par sa superficie, Languidic est la commune la plus étendue du Morbihan et depuis le 1^{er} janvier 2016, la quatrième de Bretagne derrière Le Mené dans les Côtes-d'Armor, Scaër dans le Finistère et Paimpont en Ille-et-Vilaine ; par son nombre d'habitants, elle était en 2013 la 15^e commune du Morbihan.

La commune de Languidic se trouve dans le sud-ouest du département du Morbihan, dans le pays de Lorient en région Bretagne. Elle se situe par la route à 48,8 km de Vannes, préfecture du département, 38 km de Pontivy et 22,2 km de Lorient, sous-préfectures, ainsi qu'à 11,4 km au nord-est de Hennebont, bureau centralisateur du canton du même nom. La commune fait en outre partie du bassin de vie de Hennebont, à l'est de la communauté d'agglomération de Lorient, sur la rive gauche du Blavet.

Languidic est limitrophe de dix autres communes : (cinq communes de Lorient Agglomération, deux de la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan, deux d'Auray Quiberon Terre Atlantique et une de Baud Communauté) : Quistinic au nord, Baud au nord-est et à l'est, Pluvigner au sud-est, Landévant au sud-est et au sud, Nostang au sud, Brandérion et Kervignac au sud-ouest, Hennebont à l'ouest, Inzinzac-Lochrist à l'ouest et au nord-ouest et Lanvaudan au nord-ouest.

Communes limitrophes de Languidic

[Inzinzac-](#)

[Lochrist,](#)

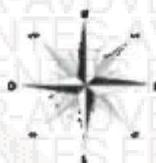
[Quistinic](#)

[Baud](#)

[Lanvaudan](#)

[Inzinzac-](#)

[Lochrist,](#)



[Baud](#)

[Hennebont](#)

[Kervignac,](#)

[Nostang,](#)

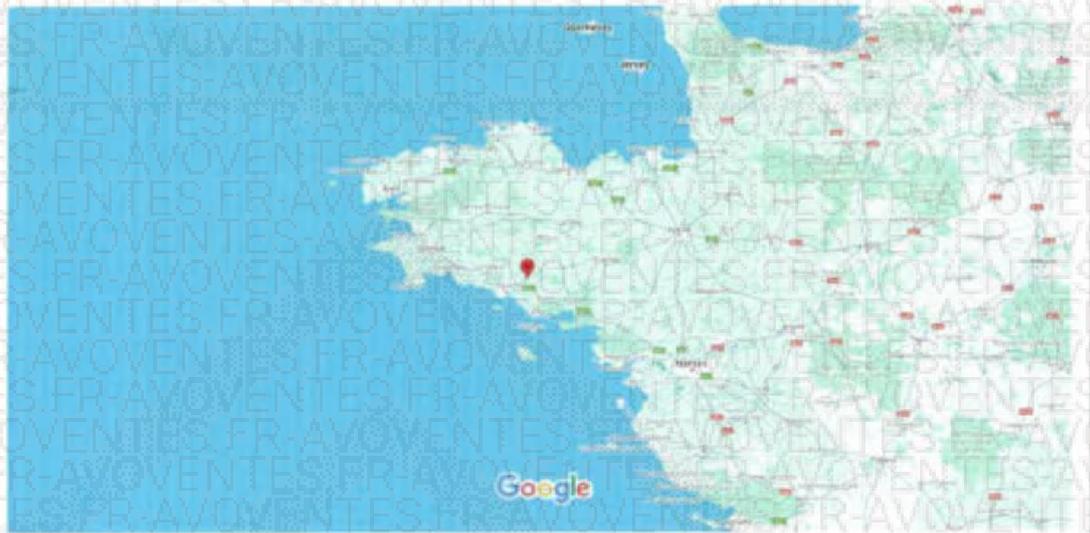
[Landévant,](#)

[Brandérion](#)

[Landévant](#)

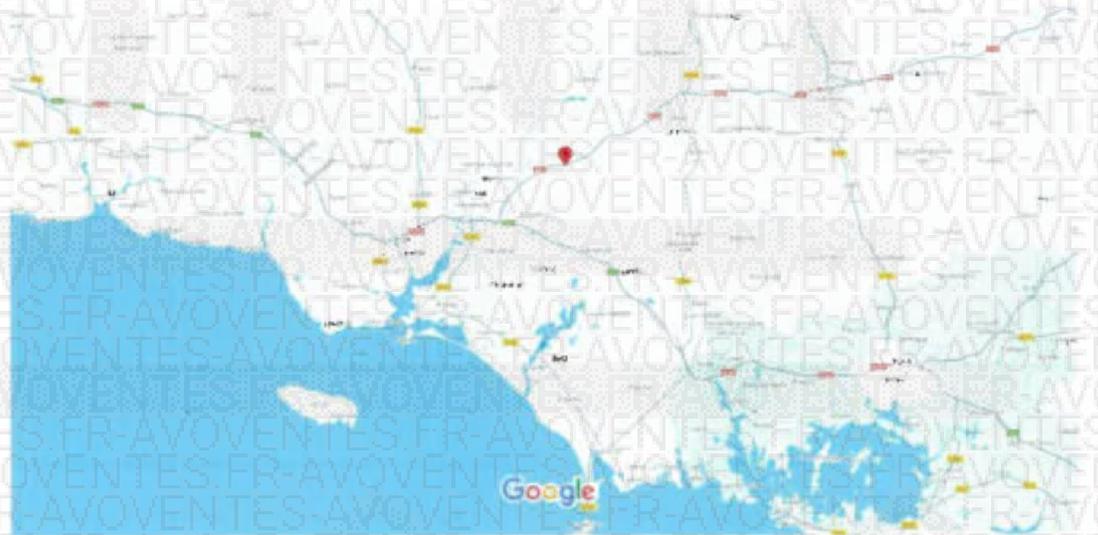
[Pluvigner](#)

Google Maps 18 Rue de la Mairie



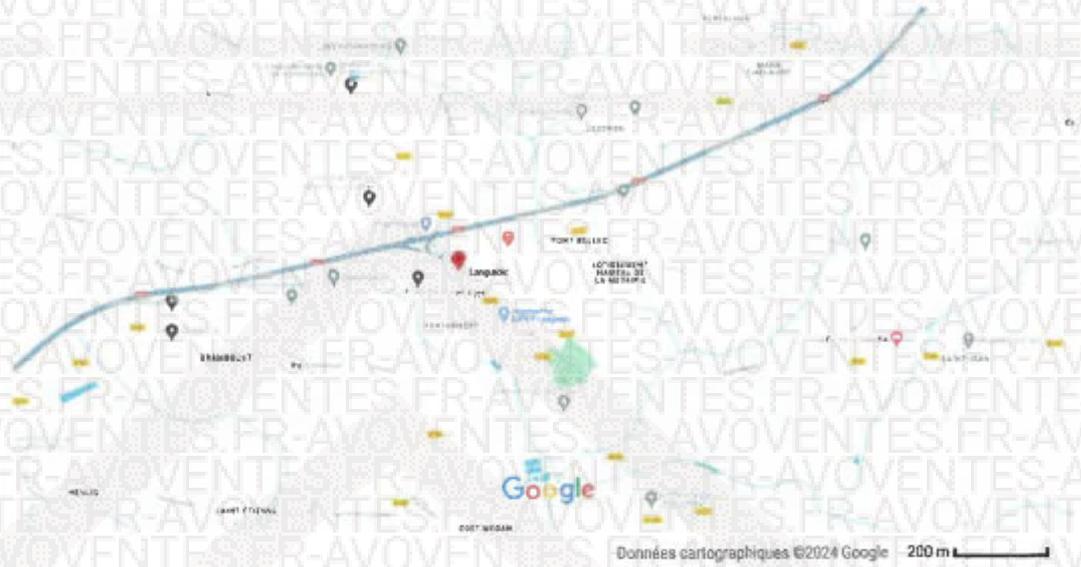
Données cartographiques ©2024 Google 20 km

Google Maps 18 Rue de la Mairie



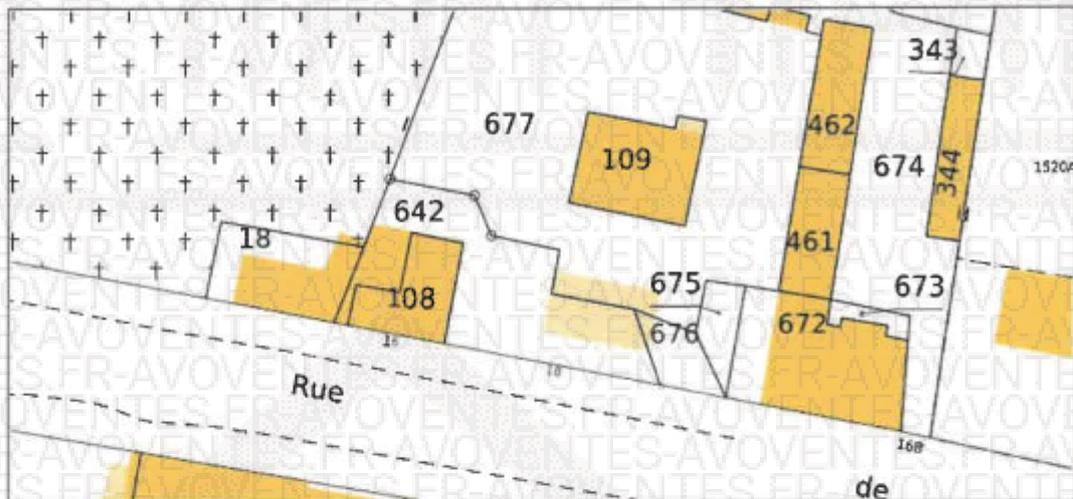
Données cartographiques ©2024 Google 5 km

Google Maps 18 Rue de la Mairie



Google Maps 18 Rue de la Mairie





SITUATION FISCALE

Les immeubles figurent au cadastre de la commune de LANGUIDIC (56440) :

- Section AD n°108, pour une contenance de 0 a 79 ca.
- Section AD n°642, pour une contenance de 2 a 87 ca.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ															NUMÉRO COMMUNAL										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS															N°										
AN	SECTION	N° PLAN	N° PARCEL	ADRESSE	COTE REVENU	SAT	ENT	NIV	N° FONTE	N° M	S	M	AP	NAT. AGE	CAT	RC CODE DISPONIBLE	NAT. EDO	AN. RET	AN. DEF	FRACTION RC EDO	% EDO	FR	CH	RC	
18	AD	108		14 CITE DE LA MAIRIE	6750	4	41	41	0301	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
18	AD	642		14000 CITE DE LA MAIRIE	6750	4	41	41	0301	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS															PROPRIÉTÉS NON BÂTIES		EVALUATION		LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° PARCEL	ADRESSE	COTE REVENU	N° PLAN FONTE	S	M	AP	NAT. AGE	CL	REVENUE	REVENUE CARACTÉRIE	COTE	AN. RET	AN. DEF	FRACTION RC EDO	% EDO	FR	CH	RC	FOUR	
18	AD	108		14000 CITE DE LA MAIRIE	6750	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
18	AD	642		14000 CITE DE LA MAIRIE	6750	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000

SERVITUDES

déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de servitude grevant l'immeuble.

DESCRIPTION DES LIEUX

I - ENVIRONNEMENT

L'ensemble immobilier se situe dans le bourg de LANGUIDIC et comprend une aire de stationnement et un immeuble bâti de trois niveaux.

L'immeuble est aspecté à l'Est.

II - EXTERIEURS

Sur la partie Est de la parcelle n°642 se situe une aire de stationnement bitumée en bon état.

L'immeuble bâti est situé à cheval sur les parcelles n°108 et n°642, sur la partie Ouest de l'ensemble immobilier ne déclare que la construction date de 2015.

FACADE EST

La façade est constituée de parpaings recouverts d'enduit peint.

La couverture est en ardoises. Gouttière et descente de gouttière en bon état.

Présence d'un bandeau publicitaire.

Un auvent est installé au-dessus de la vitrine.

TERRAIN EST

A l'Est de l'immeuble bâti, je constate la présence d'une aire de stationnement bitumée en bon état.

Au Nord, la limite séparative avec le fonds voisin est matérialisée par une bordure en béton.

FACADE OUEST

La façade est constituée de parpaings recouverts d'enduit peint.

La couverture est en ardoises.

PIGNON NORD

Le long de pignon Nord de l'immeuble, je constate la présence d'une cage d'escalier extérieure desservant le deuxième étage de l'immeuble.

Je constate que le mur Nord de la cage d'escalier est en parpaings avec un bardage en bois côté Est.

L'escalier extérieure est en béton.

Gouttière et descente de gouttière en bon état.

TERRAIN NORD

Au Nord de l'immeuble bâti, je constate la présence d'une allée bitumée en bon état permettant d'accéder à l'escalier extérieur et à la porte située au rez-de-chaussée sur le pignon Nord.

Je constate la présence d'un abri de jardin métallique situé sur le pignon Nord.

Je déclare que l'abri de jardin est un équipement attaché à l'appartement situé au deuxième étage.

III - INTERIEUR

Le bâtiment se décompose en deux parties.

Au deuxième étage, il s'agit d'un appartement indépendant, auquel on accède par un escalier extérieur maçonné, tandis qu'au premier étage et au rez-de-chaussée, il s'agit de murs abritant un fonds de commerce de boulangerie.

A) Le rez-de-chaussée :

On peut y accéder par une porte en PVC, située au pignon Nord.

Au sol : brut de béton peint, je constate que la peinture est écaillée par endroits.

Au rez-de-chaussée que se situe le laboratoire de la boulangerie.

1) Le laboratoire de la boulangerie :

Sol : en béton peint, je constate que la peinture est écaillée par endroits.

Murs et plafond : revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Huisseries :

- La porte en PVC au pignon Nord.
- Je constate, en façade Est, une fenêtre en châssis fixe aluminium, double vitrage, en bon état.
- Je constate, au niveau du pignon Sud donnant sur la rue, la présence d'un châssis fixe en aluminium, double vitrage, en bon état.

Equipements :

- Je constate la présence de six kits néons au plafond.

Il m'est précisé par le locataire que l'ensemble des chambres froides, le four et les meubles lui appartiennent.

2) L'espace de vente :

Sol : en linoléum imitation parquet en état d'usage.

Murs : je constate que les murs sont équipés d'un lambris en bon état.

Plafond : je constate des dalles de faux plafond au plafond, avec une nuée de spots lumineux.

Je constate une vitrine en aluminium, double vitrage, avec deux portes coulissantes automatiques.

Le locataire me précise que les étals de présentation lui appartiennent.

B) Le deuxième étage :

On y accède depuis le rez-de-chaussée par escalier intérieur en béton peint.

Je constate que les murs sont revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Parvenu à l'étage, je constate la présence d'un couloir.

1) Le couloir :

Sol : dalle béton peinte en état d'usage.

Murs et plafond : habillés de plaques de STYRODUR en état d'usage.

Equipements :

- Je constate la présence de tubes néons au plafond, en état d'usage, qui fonctionnent.

2) La pièce exposée Nord :

Sol : en béton peint.

Murs et plafond : revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Huisseries :

Je constate deux fenêtres deux battants coulissants en aluminium, qui fonctionnent, équipées de volets roulants motorisés qui ouvrent et ferment à l'aide d'une applique murale. Les volets roulants fonctionnent.

3) L'atelier pâtisserie en façade Est :

Sol : en béton peint, je constate que la peinture est écaillée et fissurée à plusieurs endroits. Au sol, je constate la présence de deux bouches d'évacuation d'eau.

Murs et plafond : revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Equipements :

- Je constate la présence de kits néons.
- Le locataire me déclare que la paillasse et les meubles de rangement lui appartiennent.

Huisseries :

- Je constate une ouverture en aluminium, double vitrage, côté façade Est, en bon état.

4) La chambre froide :

Dans l'angle Sud-Est du premier étage, je constate la présence d'une chambre froide, réfrigérateur, qui fonctionne.

Sol : en plaques d'inox en bon état.

Plafonds et murs : panneaux isolants en état d'usage.

Huisserie : une porte isolante en état d'usage et qui fonctionne.

Equipement : plafonnier une lumière qui fonctionne

Je constate que la chambre froide fonctionne.

5) Le local technique bureau :

Sol : je constate un sol en béton peint en état d'usage.

Murs : revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Equipements :

- Je constate la présence du tableau électrique et du compteur électrique.
- Je constate un kit néon au plafond.
- Les meubles appartenant au propriétaire du fonds.

Huisseries :

- Je constate une porte isoplane en état d'usage.

Le locataire me précise que toute l'installation électrique de l'immeuble est branchée sur la boulangerie, y compris pour l'appartement situé au deuxième étage. Il me déclare que l'eau de l'appartement du deuxième étage est également branchée sur la boulangerie.

Le locataire me précise qu'il n'est pas possible de mettre la fibre dans l'immeuble, parce que la partie boulangerie et appartement du deuxième étage ont été placés dans le même fourreau.

6) Le congélateur

Je constate que l'ensemble de congélateur est habillé de panneaux isolants en bon état.

Je constate que le congélateur fonctionne.

7) Le vestiaire :

Le vestiaire se situe dans l'angle Sud-Ouest.

Sol : béton peint en état d'usage.

Murs et plafond : revêtus de STYRODUR, il s'agit d'un isolant compressé habillé de panneaux métallique. Je constate que l'ensemble est en état d'usage.

Equipements :

- Je constate la présence de toilettes, d'un lavabo sur colonne avec son robinet mitigeur. Le tout est en état d'usage
- Un plafonnier au plafond.

Huisseries :

- Une porte isoplane en état d'usage.

C) L'appartement au deuxième étage

1) L'entrée :

Sol : linoléum imitation parquet.

Plinthes : en bois peintes en blanc en état d'usage.

Murs : en placoplâtre peint en blanc en état d'usage.

Plafond : placoplâtre peint en blanc en bon état. Au plafond, je constate la présence d'une trappe permettant d'accéder aux combles.

Huisseries :

- Porte d'entrée en bon état, en PVC, avec oculus.

Equipements :

- Une douille avec ampoule.
- La sonnette fonctionne.
- Je constate la présence du tableau électrique dans l'entrée.

2) La pièce de vie :

Sol : en linoléum imitation parquet en état d'usage.

Plinthes : en bois peintes en blanc ou orange en état d'usage.

Murs : en placoplâtre peint en blanc en bon état.

Soupende et plafond : en placoplâtre peint en blanc en bon état.

Huisseries :

- Je constate deux fenêtres de toit, encadrements bois, double vitrage, en bon état, au niveau de la soupende Est, de marque VELUX.
- Je constate, au niveau du pignon Sud, la présence de deux fenêtres deux vantaux avec coulissants. Elles sont équipées d'un volet roulant motorisé qui fonctionne.

Il n'est précisé que les huisseries sont inachevées au niveau des caches des ouvertures. Je constate qu'elles sont en bon état et qu'elles fonctionnent normalement.

Equipements :

- Je constate la présence d'un radiateur à fluide. Il m'est précisé par le propriétaire qu'il s'agit d'un chauffage centralisé qui fonctionne à l'électricité.
- Je constate au plafond deux douilles avec ampoules et dans la partie cuisine un luminaire.
- Je constate dans la partie cuisine une cuisine équipée avec un bar, étagères, placards de rangement, le tout est en bon état.
- Je constate un évier un bac avec égouttoir.
- Une plaque de cuisson trois feux à induction, de marque BRANDT.
- Un réfrigérateur avec congélateur.
- Je constate la présence d'un four de marque WHIRPOOL, avec lèchefrite et grille.
- Je constate la présence d'une cuisine équipée, avec différentes étagères et armoires de rangement.
- Je constate, à l'arrière, la présence d'une arrivée d'eau et d'un tuyau d'évacuation des eaux, ainsi que de placards de rangement.

3) Les toilettes :

Sol : en linoléum imitation parquet.

Plinthes : en bois peintes en blanc.

Murs : sont en placoplâtre peint en blanc-gris.

Plafond : en placoplâtre peint en blanc-gris.

L'ensemble des toilettes est en bon état.

Huisseries :

- Une porte isoplane en bon état, avec poignées et système de verrouillage.

Equipements :

- Des toilettes avec lunette et abattant.
- Une bouche d'aération au plafond.
- Une douille avec ampoule.

4) La salle de bains :

Sol : linoléum imitation parquet en état d'usage.

Plinthes : en bois peintes en crème, en état d'usage.

Murs : je constate que le mur Nord est en partie faïencé, je constate que les carreaux de faïence sont en bon

état. Je constate une partie douche au Sud de la pièce. Je constate que les murs de la douche sont sales, l'ensemble en bon état.

Soupende : en placoplâtre peint en couleur taupe.

Plafond : en placoplâtre peint en blanc, soupende en placoplâtre peint en blanc.

Huisseries :

- Je constate une porte isoplane qui se verrouille normalement, peinte en blanc en bon état.
- Côté Ouest, une fenêtre de toit en bois, double vitrage, de marque VELUX.

Equipements :

- Je constate une vasque, avec robinet mitigeur.
- Meuble sous vasque deux battants avec étagère en bon état, surmonté d'un miroir avec LED.
- Je constate la présence d'un radiateur sèche-serviette.
- Un bac receveur de douche en émail, avec robinet mitigeur, flexible et pommeau.
- Je constate une bouche d'aération VMC au niveau de la soupende Ouest.
- Prises électriques et interrupteurs en bon état.

5) La chambre Nord-Ouest :

Sol : linoléum imitation parquet en état d'usage.

Plinthes : en bois peintes en violet côté Est. Je constate que la peinture est écaillée. L'ensemble est en état d'usage. Les plinthes sont peintes en blanc ailleurs, c'est-à-dire côté Nord, Ouest et Sud.

Murs : sont en placoplâtre peint en état d'usage. Je constate que le mur Est, est peint en violet. Je constate la présence de deux trous chevillés. Les autres murs sont peints en blanc, tachés, en état d'usage.

Plafond : est en placoplâtre peint en blanc en bon état.

Huisseries :

- Je constate la présence d'une porte isoplane peinte en blanc, sans clé permettant son verrouillage en bon état.
- Je constate également, au pignon Nord, la présence d'une fenêtre deux battants coulissants, en bon état. Je constate qu'il manque les caches. Je constate qu'elle est équipée de volet roulant motorisé qui fonctionne.

Equipements :

- Je constate la présence d'un radiateur à fluide, qui est mal fixé.
- Je constate également une zone avec des étagères en bois.

6) La chambre Nord-Est :

Sol : un linoléum imitation parquet en état d'usage.

Plinthes : en bois peintes en marron ; le mur Ouest et en blanc concernant les autres murs.

Murs : en placoplâtre peint en marron pour le mur Ouest et en blanc pour les autres murs. Le mur est en état d'usage. Je constate la présence de traces de colle au niveau du mur Ouest.

Plafond : en placoplâtre peint en blanc en état d'usage.

Huisseries :

- Je constate la présence d'une porte isoplane peinte en blanc en bon état.
- Je constate une fenêtre de toit de marque VELUX, double vitrage, dormant en bois, en bon état. Je constate qu'elle est équipée d'un volet roulant qui fonctionne.

Equipements :

- Au plafond, une douille avec ampoule.
- Un radiateur à fluide.
- Je constate une zone avec quatre étagères.
- Dans la pièce je constate un sommier avec matelas.

ne déclare abandonner tous les meubles se trouvant sur place.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

L'appartement situé au deuxième étage est libre de toute occupation.

L'aire de stationnement, le rez-de-chaussée et le premier étage font l'objet d'un bail commercial. Je me remet copie d'un bail commercial reçu le 15/04/2016 par Me Soazig GENEVISSE-HENAFF. Les parties me précisent qu'il s'agit du bail initial et que l'appartement situé au deuxième étage a été exclu du bail depuis.

SYNDIC DE COPROPRIETE

NEANT

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Assainissement : l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout).

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré pour rédiger le présent acte en deux exemplaires, l'original sera conservé au rang des minutes de mon Etude et l'expédition sera remise entre les mains de ma requérante pour servir et valoir ce que de droit, et pour lequel j'ai vaqué tant pour le déplacement que pour les descriptions et la rédaction pendant une durée de 03 heure 00.

J'ai annexé au présent procès-verbal les photographies que j'ai prises lors des descriptions.

Le présent acte comporte 58 pages, y compris les photographies annexées.

Me Thibaut GODAN
Commissaire de Justice

