ABC HUISSIERS
COMMISSAIRES DE JUSTICE
J.PERTEL & T.GODAN
61 rue Duguay Trouin
1er étage - BP 623
56106 LORIENT Cedex
☎ 02.97.21.25.18
✉ abchuissiers@commissaire-justice.fr
Paiement en ligne 100% sécurisé
www.abc-huissiers.fr
CREDIT MUTUEL
FR76 1558 9569 0201 7713 3534 407
BIC CMBRFR2BARK

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
EMOLUMENT	221,36
VACATION	375,75
TRANSPORT	9,40
Total hors taxes	606,51
TVA à 20,00%	121,30
TOTAL TTC	727,81

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le TROIS MARS

Je soussigné, Maître Julien PERTEL, Commissaire de Justice associé au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée ABC HUISSIERS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de LORIENT (Morbihan), 61 rue Duguay Trouin.

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 en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour avocat Maître Marine EISENECKER, Avocat, représentant la SELARL LE MAGUER – RINCAZAUX – EISENECKER – CHANET – EHRET - GUENNEC, Avocats 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

La copie exécutoire d'un acte au rapport de Maître Estelle PEGOURIER-FISCHER, membre de la soiété civile professionnelle dénommée « Bruno FISCHER et Estelle PEGOURIER-FISCHER, notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à HENNEBONT (56700), 13 place du Général de Gaulle, en date du 17 mai 2021, contenant prêt par le CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN à [redacted] d'une somme de trois cent mille (300.000) €uros en capital, d'une durée de 180 mois, au taux de 0,94 % l'an (prêt n°10000931368).

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16 février 2026, demeuré infructueux.

Certifie m'être transporté ce jour à ERDEVEN (56410), 11 et 11 bis rue Nationale.

Sur place, j'ai procédé comme suit :

CONDITIONS DE LA DESCRIPTION

Préalablement à mes opérations, j'ai pris contact avec la société dénommée SARL LE BOULICAUT, locataire du 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN, afin de l'informer des date et heure des opérations de description.

AVOVENTES gérant de la société SARL LE BOULICAUT, m'a confirmé qu'il serait sur place pour m'accueillir et me laisser accéder à la propriété.

Le 11 bis rue Nationale n'étant pas occupé, j'ai requis un adjoint à la mairie d'ERDEVEN, conformément aux dispositions de l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Nom	Prénom	Qualité	Signature

AVOVENTES

Je me présente sur place à la date et à l'horaire convenus, accompagné de AVOVENTES diagnostiqueur immobilier certifié au sein de la société EXPERT'IMMO, sise à LANESTER (56600), 213 rue Jean Jaurès.

Sur place, AVOVENTES AVOVENTES m'a accueilli et m'a laissé accéder librement à la propriété, ainsi que AVOVENTES AVOVENTES afin de dresser les présentes descriptions et d'établir les diagnostics.

J'ai également pu accéder librement au 11 bis rue Nationale à ERDEVEN, assisté de AVOVENTES adjoint au Maire, sans requérir de serrurier, étant sur place accueilli par AVOVENTES ex-locataire ayant quitté les lieux il y a plusieurs années, et n'ayant pu restituer les clés faute d'interlocuteur. Celui-ci, après mes descriptions du 11 bis rue Nationale à ERDEVEN, a quitté les lieux et m'a remis la clé permettant d'accéder à l'appartement, la porte de cet appartement restant ouverte.

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 AVOVENTES 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 aux 11 et 11 bis rue Nationale 56410 ERDEVEN.

Erdeven est une commune française située dans le département du Morbihan, en région Bretagne. Erdeven dépend de l'arrondissement de Lorient.

Communes limitrophes d'**Erdeven**

Plouhinec
Étel

Belz
Locoal-
Mendon

Ploemel

Océan
Atlantique



Carnac

Océan
Atlantique

Plouharnel

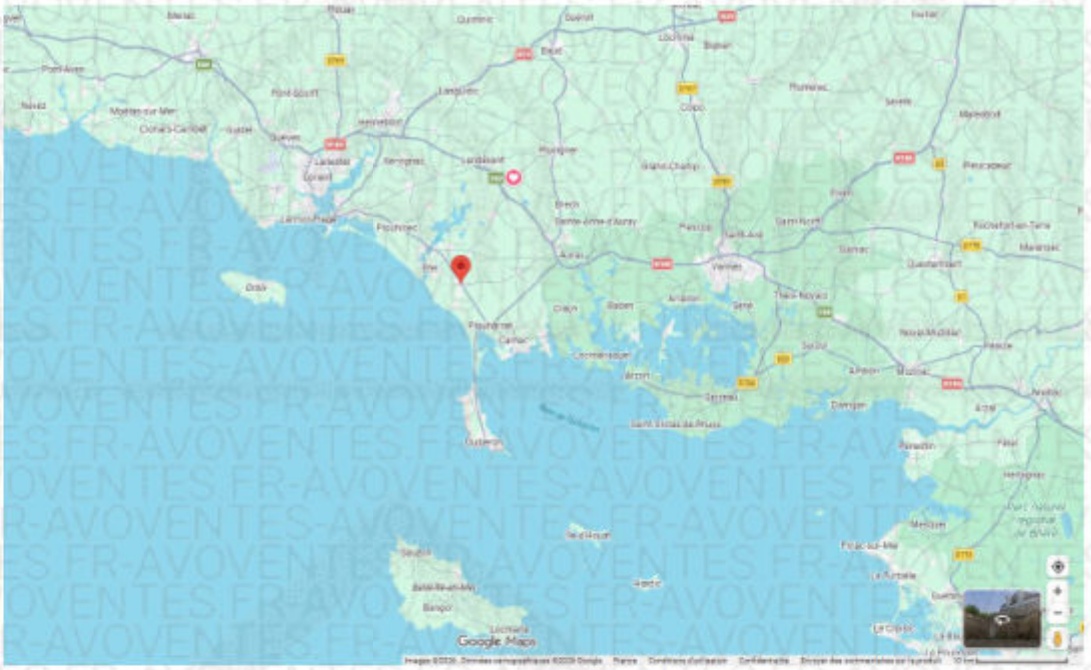
Typologie :

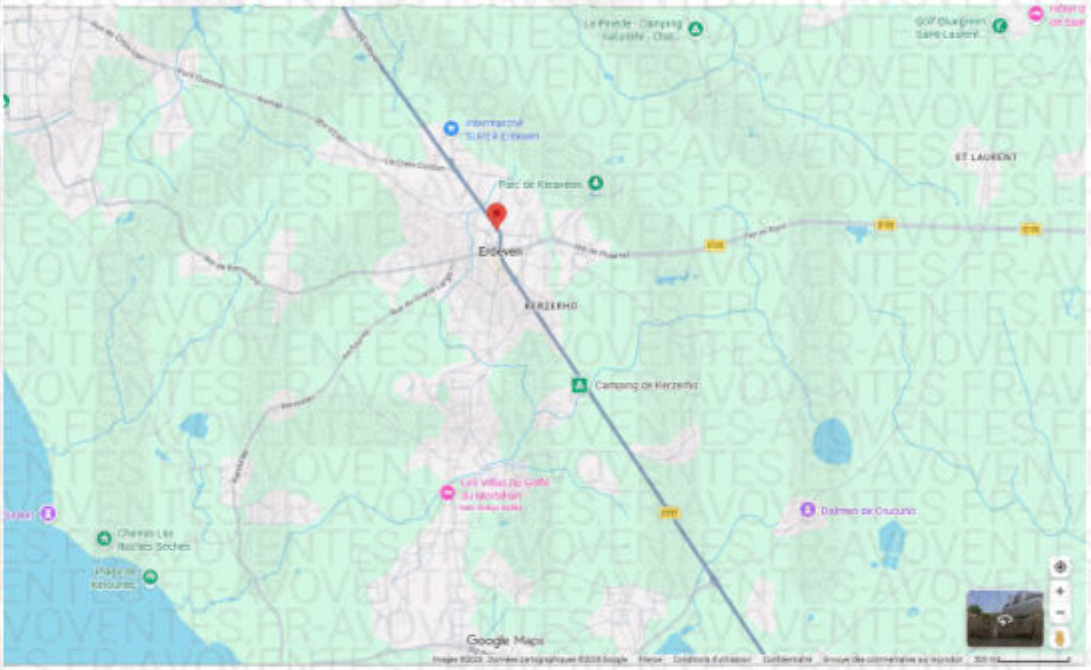
Au 1er janvier 2024, Erdeven est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Belz, une agglomération intra-départementale regroupant trois communes, dont elle est ville-centre. La commune est en outre hors attraction des villes.

La commune, bordée par l'océan Atlantique, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, tel le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

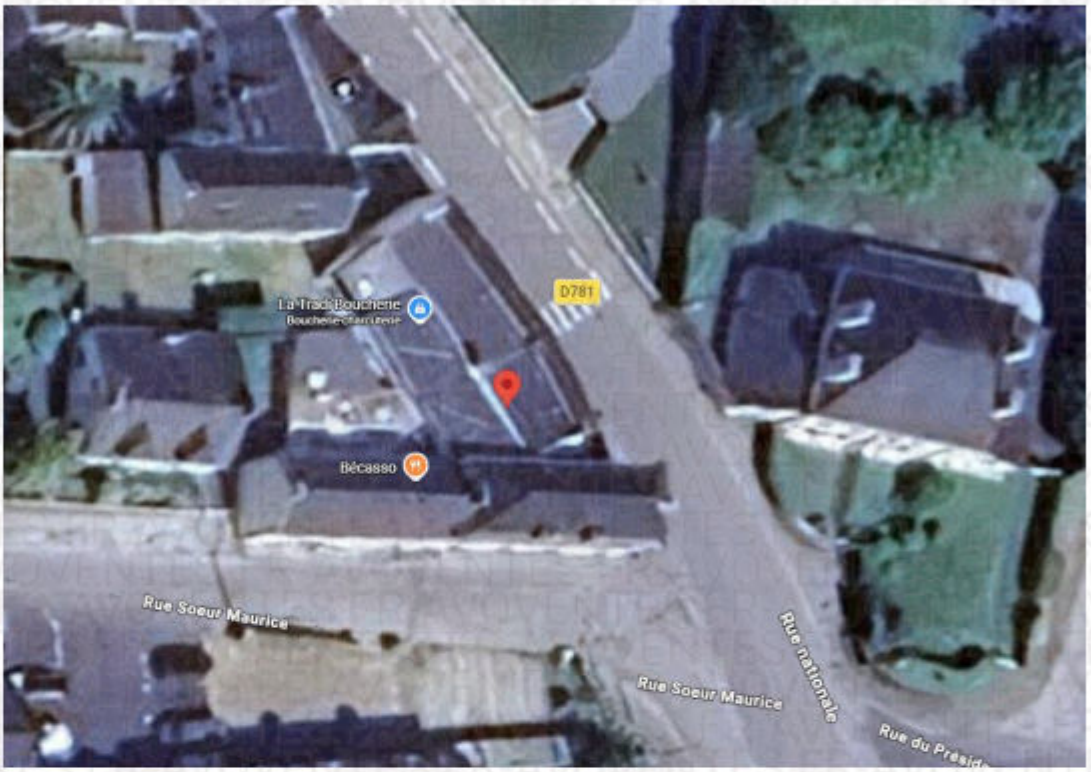
Démographie :

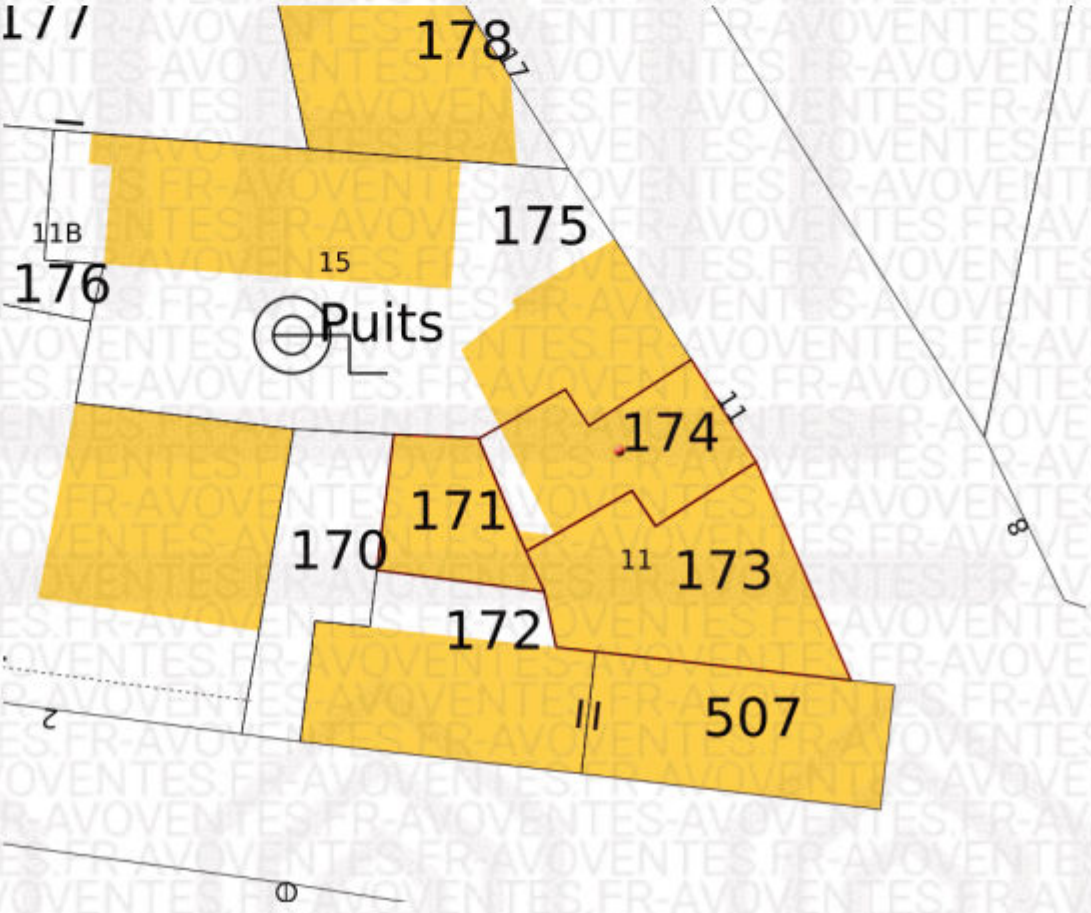
En 2023, la commune comptait 4 008 habitants, en évolution de +9,33 % par rapport à 2017 (Morbihan : +4,33 %, France hors Mayotte : +2,36 %).


Google Maps


Erdeven
KERZERHO
Camping de Kerzerho
Google Maps


Google Maps


La Trad Boucherie
Boucherie-charcuterie
D781
Bécasso
Rue Soeur Maurice
Rue Soeur Maurice
Rue nationale


178
175
11B
176
15
Puits
174
171
170
11
173
172
507



SITUATION FISCALE

L'immeuble est cadastré en la commune de ERDEVEN (56410) :

- Section AE n°174, pour une contenance de 00 a 76 ca,
- Section AE n°173, pour une contenance de 01 a 15 ca,
- Section AE n°171, pour une contenance de 00 a 48 ca.

Le relevé de propriété a été délivré par la Direction Générale des Finances Publiques le 23 janvier 2026.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Relevé de propriété

Année de référence : 2025	Département : 56 0	Commune : 054 ERDEVEN	TRIS : 029	Numéro communal : 00422

Titulaire(s) de droit(s)

AVOVENTES

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Evaluation du local															
An	Sec.	N° Plan	C Ext	N° Voirie	Adresse	Code Droit	Bat.	Ent.	Niv.	N° porte	N° local de local	T. Typ.	Nb Pièces	Art.	Nat. Loc.	Cat.	RC Com Intercommunalité	Cat.	Nat. Exo.	Année Bât.	Année Rénov.	Fraction RC Exo.	RSKH	TS com.	Coef.	RC TSCAM
22	AE	171		0169	RUE NATIONALE	1 0 0 0	A	02	00	0 0 0 1	0 0 0 5 0 0 0 0 0 0 0 0	1 0 4 A	4	C	11	Hab	E	1 0 7 0								1	1 1 0
22	AE	173		11	RUE NATIONALE	1 0 0 0	A	01	00	0 0 0 2	0 0 0 5 0 0 0 0 0 0 0 0	1 0 4 A	4	C	C	CB	RAS	1 0 4 0								1	1 0 4
22	AE	174		11B	RUE NATIONALE	1 0 0 0	A	01	00	0 0 0 1	0 0 0 5 0 0 0 0 0 0 0 0	1 0 4 A	3	C	11	Hab	E	9 8 0								1	9 8

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
3 728 euro(s)	0 euro(s)	3 728 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés												Evaluation												Lieux Saisine
An	Sec.	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Droit	N° Ppr	Ctr	S. Tar.	SUF.	SEC. DGFiP	CL.	Nat. Cult.	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Cat.	Nat. Exo.	Année Bât.	Fraction RC Exo.	SERVI.	TC	Feuillet
22	AE	171		RUE NATIONALE	0000		1	0 5 A A		5		Sol			48	0,24							
22	AE	173	11	RUE NATIONALE	0000		1	0 5 A A		5		Sol		01	15	0,05							
22	AE	174	11	RUE NATIONALE	0000		1	0 5 A A		5		Sol			76	0,03							

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	02	99	0	0	0	0	0	0

Délivré le 23/01/2026
Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page 1 / 1

SERVITUDES

Il ne m'a été déclaré aucune servitude grevant l'immeuble saisi, autres que celles résultant de la loi et de la situation naturelle des lieux.

AVOVENTES AVOVENTES gérant de la société SARL LE BOULICAUT et locataire, m'a déclaré que les parcelles cadastrées Section AE n°173 et Section AE n°174 bénéficiaient d'une servitude de passage et de puits sur la parcelle voisine située au nord, et cadastrée Section AE n°175. Le Commissaire de Justice soussigné formule toutes réserves quant à la servitude ainsi déclarée, faute de justificatif.

DESCRIPTION DES LIEUX

Le 11 rue Nationale comprend :

- Au rez-de-chaussée, un commerce (Section AE n°171 et Section AE n°173), et une partie d'habitation avec une cour (Section AE n°174)
- A l'étage, une partie habitation (Section AE n°173).

Le 11 bis rue Nationale comprend un appartement au 1er étage et un grenier, sur la parcelle Section AE n°174.

L'immeuble consiste en un bâtiment aspecté au sud, constitué de pierres avec couverture en ardoises, avec une cour intérieure. L'immeuble est réparti sur trois parcelles (AE 171, AE 173 et AE 174), et divisé en un local professionnel et deux logements.

L'immeuble comporte une extension à l'ouest (pour l'appartement du 1er étage comme pour l'habitation liée au commerce au rez-de-chaussée), constituée de parpaings avec une couverture en bac acier (un toit plat gravillonné en mauvais état dans l'angle sud-ouest du bâtiment).

Le bâtiment érigé sur la parcelle Section AE n°171 est aménagé en laboratoire, et est construit en parpaings avec un pan de couverture en pente douce habillé de bac acier en partie nord, et un toit plat gravillonné en mauvais état en partie sud.

L'immeuble comprend un garage au sud du bâtiment principal, sur la parcelle Section AE n°173. Ce garage est construit en parpaings et comporte une couverture à faible pente, en ardoises.

PARTIE I – 11 bis RUE NATIONALE

I. ACCES

L'accès à l'appartement situé au 1er étage se fait via une entrée partagée avec l'immeuble voisin situé au nord (au numéro 15 de la rue). Les parties communes mènent à un palier au premier étage, permettant d'accéder à l'appartement via une porte isoplane au nord.

Le grenier est accessible en passant de nouveau par des parties partagées avec l'immeuble voisin situé au nord, via une porte en bois au nord.

II. APPARTEMENT

1) Accès

Accès depuis des parties partagées (cage d'escalier et palier) avec l'immeuble voisin, via une porte isoplane. Cette porte donne directement sur un séjour avec coin cuisine, dont le plancher est surélevé par rapport aux parties partagées.

2) Séjour

Sol : le sol est en revêtement souple de type linoléum, imitation parquet.

Les plinthes sont en bois habillées de peinture.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte en blanc.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille au plafond.
- En façade Est, une fenêtre PVC blanc double vitrage deux battants.
- Un garde-corps métallique.
- Un volet roulant commandé manuellement. Le coffre de volet roulant est installé sous linteau à l'extérieur.
- Deux convecteurs électriques de marque Atlantic.
- Des prises électriques murales.
- Une prise téléphonique.
- Des interrupteurs.
- Une prise d'antenne télé.

3) Coin cuisine

Le coin cuisine est situé dans l'angle nord-est du séjour.

Il s'agit d'une cuisine aménagée et partiellement équipée :

- Un plan de travail.
- Un évier inox un bac avec égouttoir, robinet mitigeur.
- Une plaque de cuisson, trois feux, vitrocéramique de marque Frionor.
- Une hotte aspirante.
- Un four encastré de marque Frionor.
- Un ensemble de meubles bas.
- Un tiroir.
- Un réfrigérateur encastré dans une colonne.
- Des meubles hauts.
- Une bouche de VMC au plafond dans l'angle nord-est de la pièce.
- Une crédence.
- Des prises crédences.
- Un interrupteur.

4) Sanitaire

Le sanitaire est situé au sud du séjour. Accès par une porte isoplane. Barre de seuil métallique.

Sol : le sol est en dalles PVC imitation parquet en bon état.

Les plinthes sont en aggloméré de bois, imitation bois.

Murs : les murs sont habillés de faïence peinte en partie inférieure, et de toile de verre habillée de peinture blanche en partie supérieure.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Interrupteur.
- Une arrivée de fils avec douille en applique sur le mur ouest.
- Une bouche de VMC fixée au plafond.
- Un WC posé au sol, avec réservoir de chasse apparent, lunette et abattant.

5) Couloir

L'appartement comprend un couloir menant au sanitaire et à la salle d'eau, dans la continuité du séjour.

Sol : le sol est en revêtement souple de type linoléum, imitation parquet.

Les plinthes sont en bois habillées de peinture.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte en blanc.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Un placard avec une porte isoplane. L'intérieur est aménagé avec une vieille tapisserie. Le sol est décaissé et les étagères sont en bois contreplaqué.

6) Dégagement menant à la salle d'eau

Accès depuis le couloir par une porte isoplane.

Sol : le sol est en revêtement souple imitation parquet.

Les plinthes sont en carrelage habillé de peinture.

Murs : les murs sont en toile de verre habillée de peinture.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Un interrupteur.
- Une arrivée de fils avec douille mais sans ampoule au plafond.
- Un tableau électrique.
- Un gestionnaire d'énergie de marque Delta Dore.

7) Salle d'eau

Accès depuis le dégagement par une porte isoplane habillée de peinture blanche et pourvue d'un verrou.

Sol : le sol est en dalles de revêtement souple imitation parquet dans la continuité du dégagement. Je constate que les dalles gondolent et se soulèvent (problème d'humidité ?).

Murs : les murs sont habillés de faïence en partie inférieure et de toile de verre peinte en blanc en partie supérieure.

Plafond : le plafond est habillé de toile de verre peinte en blanc.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille et ampoule au plafond.
- Un interrupteur.
- Une bouche de VMC en applique sur le mur nord.
- Un placard accessible via une porte isoplane qui ouvre et ferme normalement.
- Dans ce placard se trouve le ballon d'eau chaude de marque Sauter, d'une contenance de 200 litres.
- Une cabine de douche. Receveur en plastique. Parois en verre. Robinetterie en mauvais état. Porte de cabine de douche en verre et qui coulisse normalement.
- Une grille de ventilation en applique sur le mur Est.
- En façade Est, une fenêtre PVC blanc double vitrage en verre dépoli, simple battant, elle n'est pas oscillo-battante, elle ouvre et ferme normalement.
- Un lavabo émaillé avec robinet mitigeur, bonde poussoir, meuble sous lavabo en aggloméré de bois avec deux tiroirs.
- Un miroir en applique sur le mur sud et comportant un luminaire.
- Prise électrique.
- Dans l'angle sud-est de la pièce, un tuyau d'évacuation des eaux usées en PVC et deux arrivées d'eau dont l'une est condamnée. Le sol est surélevé à cet endroit.

8) Dégagement menant aux chambres

Accès via une ouverture sans porte, seul subsiste le bâti, lequel est habillé de peinture. Barre de seuil métallique en bon état.

Sol : le sol est en revêtement souple linoléum, imitation parquet identique à celui du séjour.

Les plinthes sont en bois bien peintes.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte en blanc.

Plafond : le plafond est habillé de peinture.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille sans ampoule au plafond.
- Un détecteur de fumée fixé dans l'angle sud-ouest de la pièce.

Deux convecteurs électriques sont entreposés dans cette pièce (ils ne sont pas branchés) et semblent destinés aux deux chambres.

9) Chambre ouest

Accès par une porte isoplane, habillée de peinture. Bâti de porte peint.

Sol : le sol est en revêtement souple imitation parquet.

Les plinthes sont en bois habillées de peinture.

Murs : les murs sont en toile de verre habillée de peinture blanche.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille sans ampoule au plafond.
- Des prises électriques murales.
- Un placard dont l'intérieur est assorti au reste de la pièce. Il comporte deux portes battantes en bois et une arrivée de fils avec douille au plafond.
- En façade ouest, une fenêtre en PVC blanc, double vitrage deux battants.
- Un convecteur électrique démonté et entreposé dans le dégagement.
- Prise d'antenne qui est descellée du mur.
- Volet roulant commandé manuellement. Le coffre de volet roulant est installé à l'extérieur sous linteau.

10) Chambre nord

Accès par une porte isoplane habillée peinture. Barre de seuil métallique. Bâti de porte peint.

Sol : le sol est en revêtement souple imitation parquet.

Les plinthes sont en bois habillé de peinture.

Murs : les murs sont en toile de verre habillée de peinture blanche. Je relève des traces d'humidité sur la cloison sud.

Plafond : le plafond est habillé de peinture, mais une partie de la peinture s'est écaillée et se retrouve au sol.

Les équipements comprennent :

- Des prises électriques murales.
- Un convecteur électrique de marque Atlantic, entreposé dans le dégagement.
- Une arrivée de fils avec douille sans ampoule au plafond.
- En façade ouest, une fenêtre PVC blanc double vitrage deux battants avec aérateur.
- Un volet roulant commandé manuellement. Le coffre de volet roulant est installé sous linteau en extérieur.

III. GRENIER

Accès depuis des parties partagées avec l'immeuble voisin. Accès par une porte isoplane. Le mur nord du grenier est en parpaings à l'état brut.

Sol : le sol est constitué d'une dalle béton.

Murs : les murs sont en parpaings pour le mur nord, et en pierres pour le pignon sud.

Plafond : la charpente est en bois, la couverture est en ardoises avec volige.

Equipements :

- Présence du bloc VMC.
- 2 tabatières au niveau du pan de couverture Est.

IV. EXTERIEUR

La façade Est est en pierres avec une couverture en ardoises.

La façade ouest est en parpaing habillés de peinture, avec une couverture en bac acier.

Les gouttières sont métalliques.

Une souche de cheminée en pierres est installée au niveau du faîtage.

PARTIE II – 11 RUE NATIONALE

Le 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN comprend un local commercial et un logement. Le logement est situé au rez-de-chaussée et à l'étage.

I. HABITATION

1) Accès

Accès depuis la voie publique à l'Est par une porte d'entrée vitrée, en deux parties. Cette entrée donne accès au séjour.

2) Séjour

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte en blanc.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Un radiateur électrique.
- En façade Est, une fenêtre deux vantaux coulissants en aluminium.
- Un volet roulant commandé manuellement. Le coffre de volet roulant est installé en applique intérieur et comporte un aérateur.
- Des interrupteurs.
- Une applique murale.
- Des prises électriques murales.
- Un boîtier de fibre optique.
- Une porte isoplane qui communique avec le bâtiment aux nord (et les parties partagées permettant de rejoindre ensuite l'appartement au 11 bis).
- Une sonnette.
- Une cheminée entièrement peinte en blanc. La sole foyère est en brique. Dans cette cheminée se trouve un insert.
- Présence d'un luminaire au plafond.

3) Cuisine

La cuisine est située à l'ouest du séjour, et ouverte sur celui-ci.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées mais elles se décollent des murs, le mur nord étant boursouflé, notamment au niveau de son arête.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte en blanc.

Plafond : le plafond est peint en blanc.

Les équipements comprennent :

- Des spots encastrés au plafond.
- En façade ouest, une fenêtre PVC blanc double vitrage deux battants.
- Un volet roulant commandé manuellement. Le coffre de volet roulant est installé en applique intérieure.
- Prises électriques.
- Prise d'antenne télé.
- Une grille de ventilation en partie supérieure de la cloison ouest.
- Prises crédence.
- Un convecteur électrique fixé sur le mur nord.

Cuisine est aménagée et équipée comprenant :

- Un îlot central comprenant un ensemble de placards et mange-debout.
- Un four encastré de marque Aya.
- Des meubles hauts avec parfois des luminaires.
- Un plan de travail.
- Une plaque de cuisson quatre feux de marque Sauter vitrocéramique.
- Un ensemble de casseroliers.
- Un évier résine deux bacs avec égouttoir robinet mitigeur.
- Une hotte aspirante de marque Roblin.

4) Dégagement

Cette pièce est située au nord de la cuisine.

Accès depuis la cuisine par une porte isoplane peinte en blanc.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont habillés de papier à peindre peint en blanc.

Plafond : plafond est peint en blanc.

Equipements :

- En façade ouest, présence d'une porte d'entrée avec un oculus en double vitrage, qui permet d'accéder à la cour située sur la parcelle cadastrée section AE numéro 174.
- Un luminaire au plafond.
- Présence d'interrupteurs.

5) WC

Le WC est situé à l'Est du dégagement. Accès depuis le dégagement par une porte isoplane peinte en blanc.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont habillés de faïence en partie inférieure et de papier à peindre peint en partie supérieure.

Plafond : peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Une applique murale sur le mur ouest.
- Un lave-mains en émail avec un robinet.
- Un distributeur de savon fixé sur le mur nord.
- Un WC suspendu en émail, le système de demi-chasse d'eau est de marque Geberit, intégré dans un coffrage. Le coffrage est entièrement habillé de faïence.

6) Buanderie

La buanderie est située au nord du dégagement. Accès depuis le dégagement une porte isoplane peinte en blanc.

Sol : le sol est carrelé ; le carrelage est de couleur claire, différent de celui du dégagement. Il n'y a pas de barre de seuil.

Murs : des murs sont habillés d'un lambris plastique. La partie inférieure des murs ouest, sud et nord sont en faïence dépareillée.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Un luminaire au plafond.
- Des grilles de ventilation sur les cloisons nord, ouest, Est et sud.
- Des prises électriques murales.
- Un robinet de service et une évacuation d'eau usée en PVC.
- Un tableau électrique.
- En façade ouest, une fenêtre PVC blanc double vitrage simple battant sur laquelle un film imitation verre dépoli a été installé.

7) Cage d'escalier

La cage d'escalier menant à l'étage est située sur la parcelle cadastrée Section AE n°173.

Murs : les murs sont habillés de papier peint en blanc, et de crépi en partie inférieure du mur nord, avec une baguette à mi-hauteur.

Plafond : le plafond est habillé de toile de verre peinte en blanc.

Les équipements comprennent :

- Un escalier droit, recouvert d'un revêtement souple. Limons à crémaillère en bois. Main courante et balustres entièrement en bois habillés de peinture.
- Un luminaire au plafond, commandé par interrupteur.
- Présence d'interrupteurs.

8) Palier et couloir du 1er étage

Sol : le sol est en carrelage.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont habillés de papier à peindre peint en blanc.

Plafond : le plafond est habillé de toile de verre peinte en blanc.

Les équipements comprennent :

- Des luminaires au plafond.
- Présence d'interrupteurs.
- Un petit tableau électrique.
- Dans la partie nord de ce couloir, présence d'un placard qui comporte une porte isoplane. L'intérieur présente de vieilles tapisseries au plafond et sur les murs, et le sol est carrelé assorti au reste de la pièce.

9) WC

Accès par une porte isoplane peinte.

Sol : le sol est carrelé dans la continuité du couloir.

Les plinthes sont carrelées assorties au sol.

Murs : les murs sont habillés de peinture blanche.

Plafond : le plafond est habillé de toile de verre peinte en blanc.

Les équipements comprennent :

- Un luminaire en applique sur le mur nord.
- Un sanibroyeur.
- Un dérouleur de papier hygiénique.
- Une grille de ventilation en applique sur le mur sud.

10) Salle d'eau

Accès par une porte isoplane comportant un oculus en verre dépoli. La porte est équipée d'un verrou.

Sol : le sol est carrelé et très légèrement surélevé par rapport au carrelage du couloir.

Murs : les murs nord, ouest et Est sont habillés de faïence du sol au plafond. Le mur sud est habillé de faïence en partie inférieure et de papier à peindre peint en blanc en partie supérieure. Je relève des traces d'humidité sur le mur sud.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche. Je relève des traces d'humidité sur le plafond.

Les équipements comprennent :

- Une grille de ventilation en applique sur le mur ouest.
- Une fenêtre en façade ouest, en PVC blanc double vitrage en verre dépoli, simple battant, oscillo-battante. Présence de barreaux à l'extérieur.
- Meuble de sous-vasque en aggloméré de bois. Il est ouvert avec un tiroir.
- La vasque est en émail. Elle comporte un robinet mitigeur.
- Présence de quelques étagères assorties et d'un miroir sur le mur nord avec une applique murale.
- Radiateur sèche-serviettes électrique fixé sur le mur nord, de marque Atlantic.
- La cabine de douche est installée dans l'angle sud-est de la pièce avec une porte battante vitrée, une paroi en verre et un receveur de douche en résine. La robinetterie comporte un robinet thermostatique à entraxe, un flexible, une douchette, une tringle avec support pour douchette.

11) Chambre ouest

Accès par une porte isoplane dont l'oculus a été habillé de tapisserie.

Sol : le sol est en parquet flottant.

Les plinthes sont en aggloméré de bois assorti au parquet.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Plafond : le plafond est habillé de dalles de polystyrène à motifs en relief de formes carrées.

Les équipements comprennent :

- Des prises électriques murales.
- Une arrivée de fil avec douille et ampoule au plafond.
- Un convecteur électrique fixé au pied du mur ouest.
- En façade ouest, une fenêtre PVC blanc double vitrage deux battants.
- Un volet roulant commandé électriquement ; le coffre de volet roulant est installé sous linteau à l'extérieur.

12) Chambre nord-ouest

Accès par une porte isoplane dont l'oculus a été caché. Présence d'une barre de seuil métallique à revêtement imitation bois.

Sol : parquet flottant.

Les plinthes sont en aggloméré de bois assorti au parquet.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Plafond : le plafond est habillé de dalles de polystyrène avec des motifs en relief.

Les équipements comprennent :

- Interrupteur.
- Une arrivée de fils au plafond.
- Un convecteur électrique.
- En façade ouest, une fenêtre PVC double vitrage deux battants.
- Un volet roulant commandé électriquement ; le coffre de volet roulant est installé à l'extérieur sous linteau.
- Un renfoncement dans l'angle sud-est de la pièce dans lequel sont installées des étagères sur tasseaux.

13) Chambre sud-est

Accès depuis le couloir par une porte isoplane dont l'oculus a été occulté.

Sol : le sol est en parquet flottant.

Les plinthes sont en aggloméré de bois habillé de peinture.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Plafond : le plafond est habillé de peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- Prises électriques murales.
- Interrupteurs.
- Un point lumineux au plafond.
- Radiateur électrique fixé sur le mur ouest.
- En façade Est, une fenêtre PVC blanc double vitrage simple battant.
- Garde-corps métallique.
- Un volet roulant commandé électriquement ; le coffre de volet roulant est installé sous linteau, à l'extérieur.
- Une prise téléphonique.

14) Chambre nord-est

Cette pièce est accessible depuis la chambre sud-est par une porte isoplane équipée d'une serrure ou bien depuis le couloir par une porte isoplane équipée d'un oculus.

Sol : le sol est en parquet flottant dans la continuité de la chambre sud-est.

Les plinthes sont en aggloméré de bois assorti au sol.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Plafond : le plafond est habillé d'un revêtement en polystyrène à motifs carrés.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille et ampoule au plafond.
- Interrupteurs.
- Prises électriques murales.
- Une vitre sur châssis fixe en verre dormant au niveau de la cloison ouest.
- Un radiateur électrique fixé au pied du mur ouest.
- Prise d'antenne télé.
- En façade Est, une fenêtre PVC blanc double vitrage simple battant.
- Un garde-corps métallique.
- Un volet roulant commandé électriquement. Le coffre de volet roulant est installé sous linteau, à l'extérieur.

15) Escalier menant aux combles aménagés

Sol : le sol au pied de la cage d'escalier est surélevé par rapport au plancher du 1er étage. Ce sol est peint.

Murs : les murs sont habillés de peinture.

Soupente : habillée de peinture.

Equipements :

- Un escalier droit en bois avec contre-marche. Les limons sont en bois. L'ensemble est peint.
- Un luminaire en soupente.

16) Palier du 2nd étage

Sol : le sol est en parquet flottant.

Les plinthes sont en aggloméré de bois assorti au sol.

Murs : les murs sont habillés de peinture.

Soupente et plafond : peinture blanche.

Les équipements comprennent :

- En façade sud, une fenêtre PVC blanc double vitrage simple battant.
- Présence de barreaux métalliques.
- Un point lumineux au plafond.
- Un petit tableau électrique avec des fusibles.

17) Dressing

Celui-ci est situé à l'ouest du palier. Accès depuis le palier par une porte isoplane équipée d'une serrure, peinte. Absence de barre de seuil.

Sol : le sol est en parquet flottant, différent de celui du palier.

Les plinthes sont en aggloméré de bois, à revêtement imitation bois.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Soupente et plafond : papier peint.

Les équipements comprennent :

- Un convecteur électrique.
- Au niveau du pan de couverture ouest, une fenêtre de toit en pente avec un store et un aérateur.
- Présence de prises électriques murales.
- Une arrivée de fils avec douille et ampoule au plafond.

18) Chambre du 2nd étage

Celle-ci est située au nord du palier. Accès par une porte isoplane équipée d'une serrure.

Sol : le sol est en parquet flottant dans la continuité du palier.

Murs : les murs sont habillés de papier peint.

Soupente et plafond : papier peint.

Les équipements comprennent :

- Une arrivée de fils avec douille au plafond.
- Un va-et-vient.
- Un convecteur électrique fixé sur le mur sud.
- Prise d'antenne télé.
- Des étagères sous rampant, tant à l'ouest qu'à l'Est.
- Au niveau du pan de couverture ouest, une fenêtre de toit en pente, en bois avec double vitrage, dont le store de marque Velux est déchiré.

II. LOCAUX PROFESSIONNELS

Les locaux professionnels sont répartis sur les parcelles cadastrées Section AE n°173 et Section AE n°171.

1) Dégagement

Accès depuis la partie habitation par une porte à galandage en bois.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont habillés de toile de verre peinte. Cloisons nord et sud en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est habillé de toile de verre peinte.

Les équipements comprennent :

- Un tableau électrique.
- Une sonnette.
- Une prise téléphonique.
- Un globe lumineux au plafond.

2) Débarras

Cette pièce est située au nord du dégagement. Accès par une porte isoplane habillée de peinture.

Sol : le sol est surélevé par rapport au dégagement. Il est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Un globe lumineux.
- Un ballon d'eau chaude de marque Thermor de 300 litres.
- Présence également des vannes pour l'arrivée d'eau.

3) Laboratoire n°1

Accès depuis le dégagement par une porte battante avec un oculus vitré.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Deux kits néons au plafond.
- Un globe lumineux.
- Prises électriques.
- Tableau électrique avec trois rangées de disjoncteurs.
- Une vitre sur châssis fixe en façade ouest en PVC à double vitrage.
- Une porte battante avec un oculus communiquant avec les parties suivantes du laboratoire (à l'ouest).
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage deux battants au niveau de la cloison ouest qui permet de voir la plonge.
- Deux grilles d'évacuation des eaux de lavage encastrées dans le sol (une grande et une petite).

Dans le renfoncement situé au sud :

- Un évier inox un bac avec égouttoir.
- Prises électriques murales.
- La commande pour une chambre froide.
- Un globe lumineux.

4) Chambre froide positive

Cette chambre froide est située au sud du laboratoire 1.

Accès par une porte isolante.

Sol : le sol est carrelé.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneau sandwich.

Equipements :

- Un globe lumineux au plafond.
- Groupe intérieur pour le froid.

5) Plonge

La plonge est située à l'ouest du laboratoire n°1.

Sol : le sol est carrelé.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneau sandwich.

Les équipements comprennent :

- Un évier inox deux bacs avec égouttoir, robinet mitigeur et douchette.
- Kit néon fixé au plafond.
- Un skydome au plafond, dont les charnières sont rouillées.
- Prises électriques murales.
- Grille d'évacuation des eaux de lavage encastrée dans le sol.

6) Zone préparation chaude

Cette partie du local est située à l'ouest de la plonge et à l'ouest du laboratoire n°1. La pièce se situe sur la parcelle AE 171.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées en mauvais état à plusieurs endroits.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Un skydome au plafond, dont les charnières sont rouillées.
- Kits néon au plafond.
- Interrupteurs.
- Prises électriques murales.
- Un lave-mains à commande fémorale.
- Une centrale de lavage.
- Une double-porte en façade nord, pourvu d'oculus vitrés, en PVC, communiquant avec la cour sur la parcelle AE 174.
- Grille d'évacuation des eaux de lavage encastrée dans le sol.

7) Laboratoire n°2

Celui-ci est situé sur la parcelle AE 171, au nord de la zone préparation chaude.

Accès via un passage au niveau duquel se trouvent des grilles d'évacuation des eaux de lavage.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées, certaines sont en mauvais état.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Une trappe de désenfumage au plafond.
- Des kits néon.
- En façade Est, une porte PVC blanc avec un oculus en double vitrage et une grille de ventilation ; cette porte communique avec la cour à l'Est, sur la parcelle AE 174.
- Grilles d'évacuation des eaux de lavage encastrées dans le sol.
- Prises électriques murales.
- Lave-main à commande fémorale.
- Sonnette.
- Un évier inox un bac avec égouttoir et robinet mélangeur.

8) Chambre froide positive

Celle-ci est située au nord du laboratoire n°2.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Equipements :

- Deux globes lumineux au plafond.
- Groupe intérieur froid.
- La commande de cette chambre froide est située à l'extérieur à côté de la porte.

9) Vestiaire

Celui-ci est accessible via une porte en panneau sandwich.

Sol : le sol est carrelé dans la continuité du laboratoire n°2.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Un lave-mains à commande fémorale.
- Un globe lumineux.
- Des prises électriques.
- Une centrale de lavage.
- Un distributeur de savon.
- Un distributeur d'essuie-mains.

10) Sanitaire

Accès depuis le vestiaire par une porte équipée d'un verrou.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneaux sandwich.

Les équipements comprennent :

- Un WC en émail posé sur le sol, avec réservoir apparent, lunette et abattant en plastique.
- Un globe lumineux au plafond.
- Un dérouleur de papier hygiénique.
- Interrupteur.
- Grille de ventilation en façade Est.

11) Magasin

Le magasin est situé dans la partie sud-est du bâtiment. Il comporte une vitrine avec porte communiquant avec l'extérieur. Il est également accessible depuis le dégagement par une porte coulissante équipée d'un miroir sans tain.

Sol : revêtement PVC imitation parquet.

Les plinthes sont en aggloméré de bois.

Murs : les murs sont habillés de peinture.

Le plafond est habillé de peinture.

Les équipements comprennent :

- Des spots encastrés au plafond.
- Une vitrine en aluminium à double vitrage en façade Est.
- Une double porte avec une partie battante et une partie coulissante en façade Est.
- Présence de prises électriques murales, prises crédence.
- Un comptoir.
- Ensemble de mobilier de rangement.
- Un lave-mains à commande genou.
- Ensemble de présentoirs réfrigérés.
- Stores intérieurs.
- Prise téléphonique.

12) Réserve

Celle-ci est située au sud du magasin. Accès par une porte isoplane.

Sol : le sol est en parquet flottant. Il y a une partie de sol sous l'escalier qui ne comporte pas de revêtement.

Murs : les murs sont en papier à peindre : la vieille peinture est usée.

Plafond : le plafond est peint.

Equipements :

- Un globe lumineux au plafond.
- Un globe lumineux installé au niveau d'une contre-marche de l'escalier.
- Prises électriques.
- Équipement électrique comprenant le disjoncteur principal du commerce, un compteur Linky et quatre tableaux électriques.

13) Chambre froide

La chambre froide est accessible uniquement depuis le magasin par une porte isolante qui comporte un habillage assorti au mobilier du magasin sur sa face externe.

Sol : le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Murs : les murs sont en panneaux sandwich.

Plafond : le plafond est en panneau sandwich.

Les équipements comprennent :

- Le groupe intérieur froid de la chambre froide.
- Un globe lumineux.

14) Garage

Le garage est situé au sud du bâtiment principal. Accès depuis la voie publique à l'Est par un volet roulant commandé électriquement.

Sol : le sol est carrelé.

Murs : les murs sont en parpaings habillés de peinture.

Plafond : sous-face de couverture en ardoises sur voliges.

Les équipements comprennent :

- Un détecteur de présence.
- Un kit néon au plafond.
- Des prises électriques.
- Une partie en mezzanine aménagée avec des poutres en bois et un plancher en contreplaqué.

15) Cour

La cour est située sur la parcelle AE 174.

Sol : le sol est carrelé.

Murs : les murs sont en parpaings habillés de peinture, correspondant aux façades des bâtiments. Le mur ouest, séparatif avec le laboratoire, est en panneaux sandwich.

La cour est fermée au nord par un portillon.

Dans cette cour se trouve la vanne d'arrêt pour le gaz.

Dans cette cour se trouve le bac dégraisseur.

III. EXTERIEUR

Les groupes extérieurs pour les chambres froides sont installés sur des supports au niveau du pignon sud de la construction, au-dessus du garage.

Le garage est surplombé par les chambres froides du bâtiment voisin, situé au sud.

La façade Est du bâtiment principal est en pierres ; elle comporte une vitrine avec habillage. Cette façade Est comporte un store banne.

La couverture est en ardoises naturelles sur la partie principale du local.

Je relève la présence de câbles électriques pour alimenter les luminaires en façade et d'une enseigne.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Le 11 bis rue Nationale 56410 ERDEVEN (appartement au 1er étage et grenier) est libre de toute occupation.

Le 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN est loué par la société dénommée SARL LE BOULICAUT, tant la partie commerciale que la partie habitation, qui y exploite un commerce de boucherie, charcuterie, traiteur, moyennant un loyer mensuel s'élevant à 2.080, 30 €.

SYNDIC DE COPROPRIETE

NEANT

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Chauffage : électrique.

Assainissement : collectif (tout-à-l'égout).

Infiltrations : AVOVENTES AVOVENTES me déclare que l'immeuble souffre d'infiltrations. Il me présente une assignation devant le tribunal judiciaire de Lorient en date du 24 avril 2025, adressée à la SARL LE BOULICAUT à la demande de l'ancienne société locataire du local professionnel. Aux termes de cette assignation, il est demandé à ce que la société LE BOULICAUT soit autorisée à consigner les loyers dus en vertu du bail commercial. AVOVENTES AVOVENTES me déclare qu'aucune décision de justice n'a été rendue à ce jour.
Il me présente également deux devis de travaux de couverture et de remise en état, pour un montant de 27 649, 67 € TTC (devis de couverture du 3 juillet 2025) et 14 458, 45 € TTC (devis de remise en état du 18 octobre 2025).

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 30.

J'ai annexé au présent procès-verbal les 295 photographies que j'ai prises lors des descriptions.

Le présent acte comporte 206 pages, y compris les photographies annexées.

Julien PERTEL
Commissaire de Justice



ANNEXE

PARTIE I – 11 bis RUE NATIONALE

I. ACCES



II. APPARTEMENT

1) Accès

2) Séjour



















3) Coin cuisine











AVOVENTES.FR











4) Sanitaire



5) Couloir



6) Dégagement menant à la salle d'eau





7) Salle d'eau





















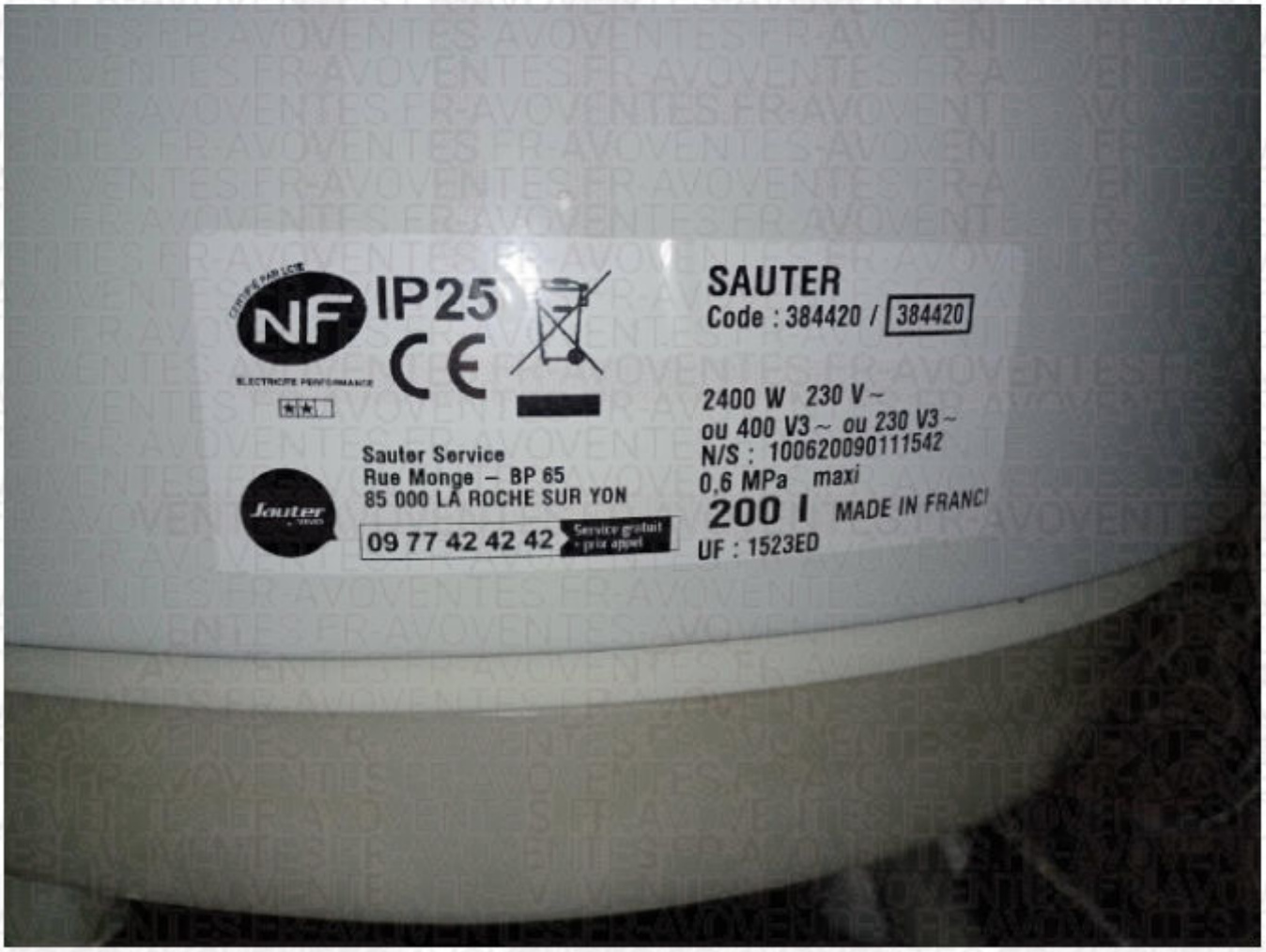












8) Dégagement menant aux chambres





9) Chambre ouest











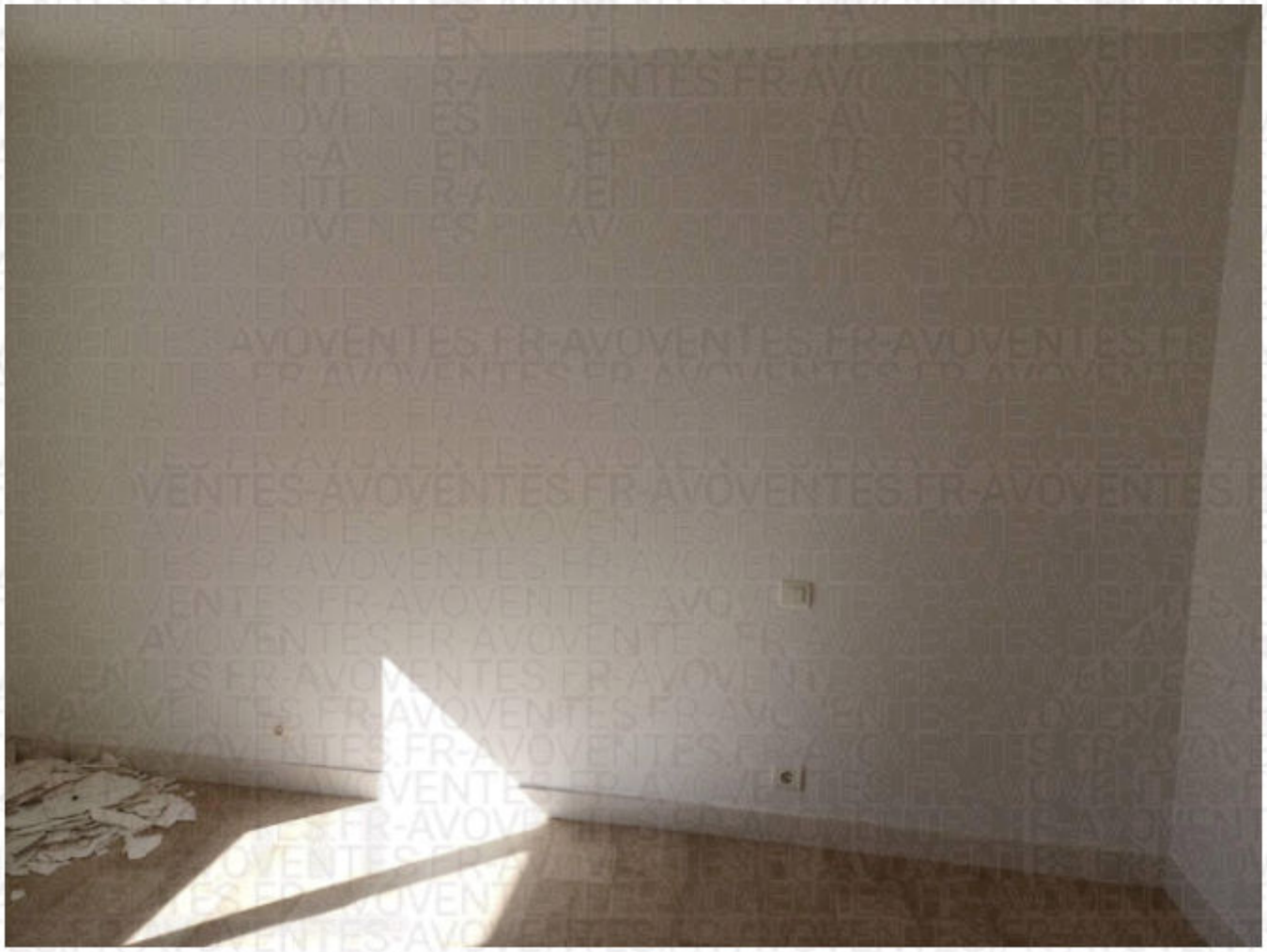




10) Chambre nord















III. GRENIER













IV. EXTERIEUR



PARTIE II – 11 RUE NATIONALE

I. HABITATION

1) Accès

2) Séjour





















3) Cuisine

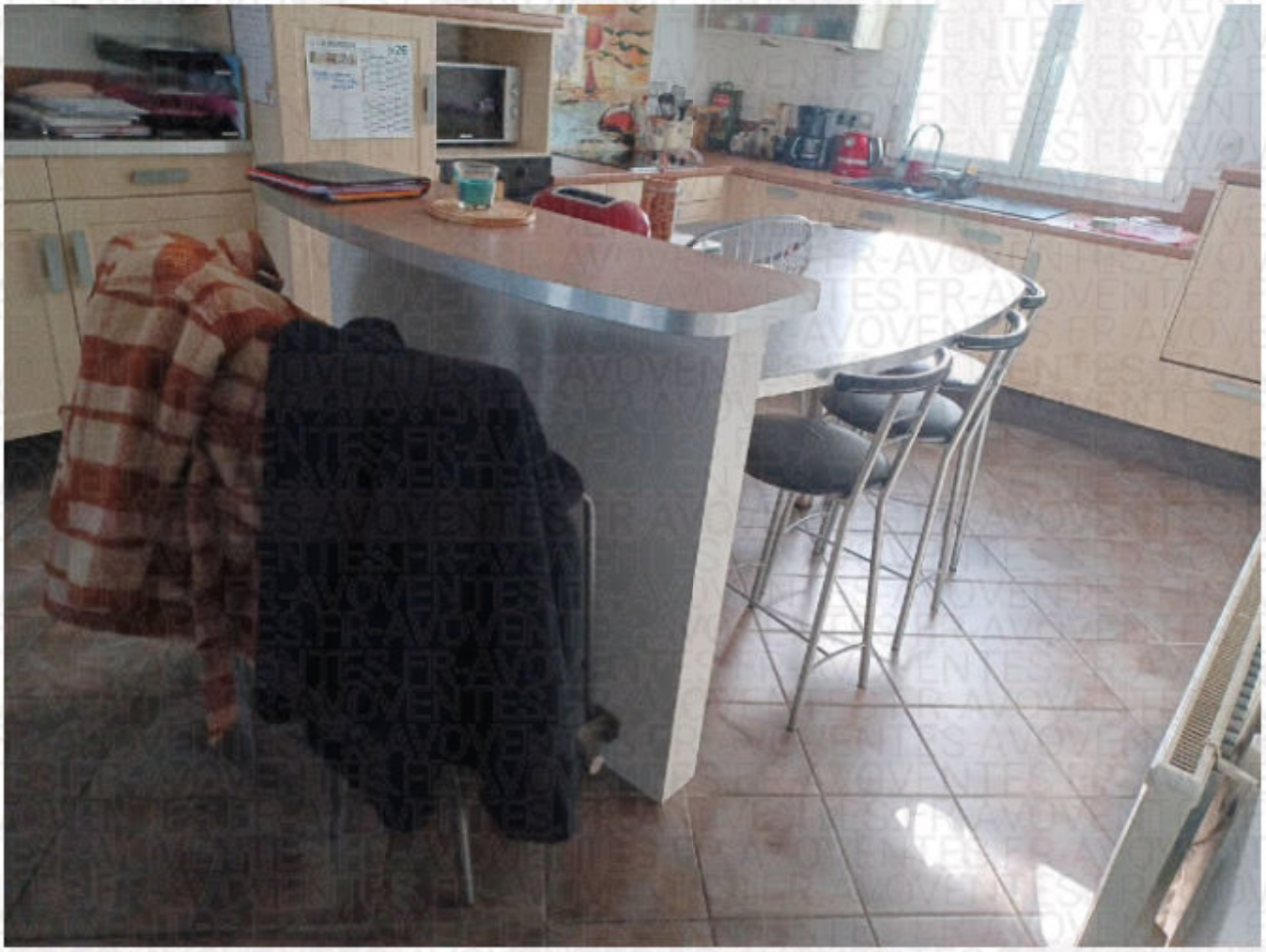
































AVOVENTES.FR







4) Dégagement





5) WC


METRO







6) Buanderie




DRIVE



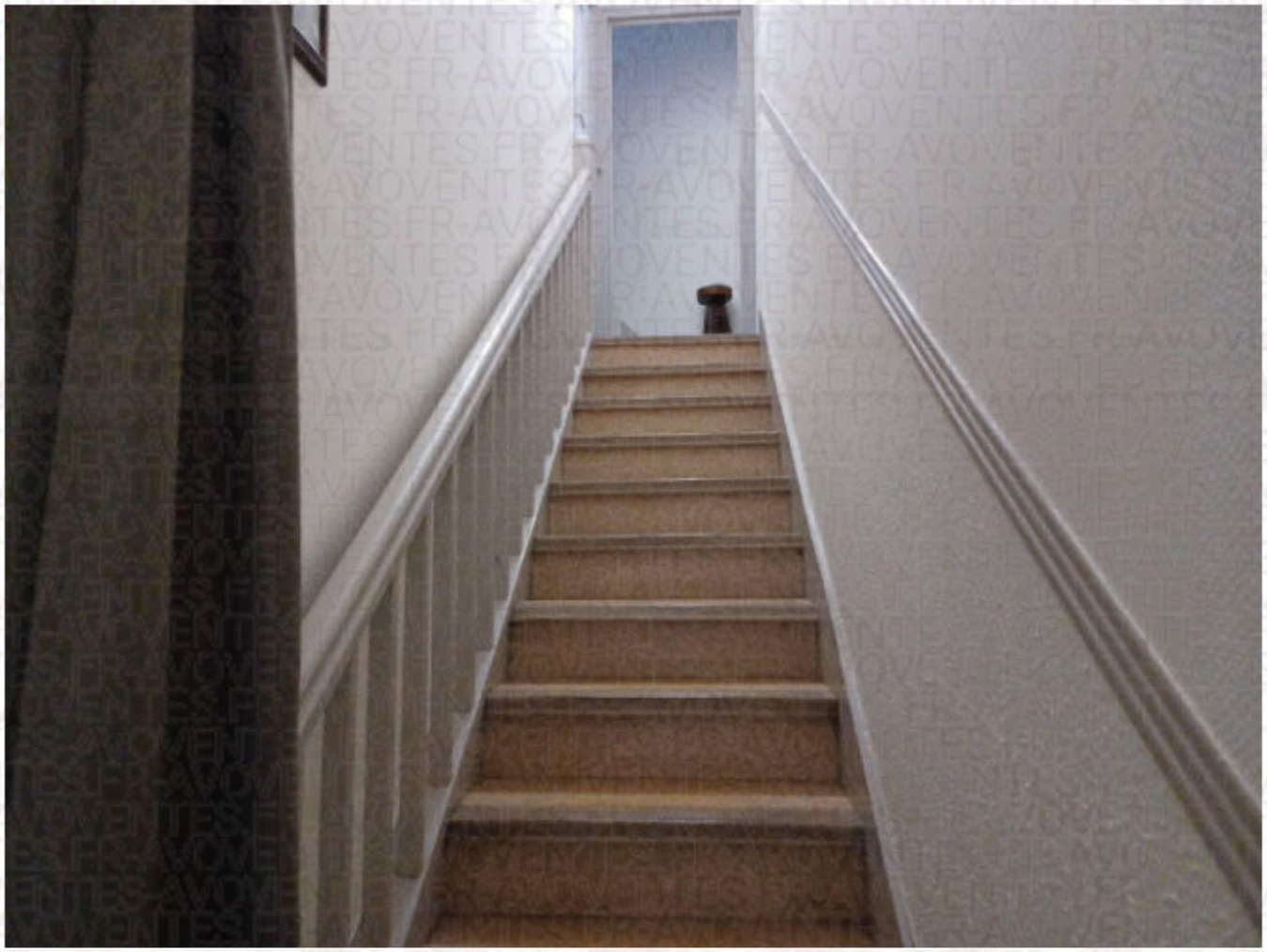






7) Cage d'escalier



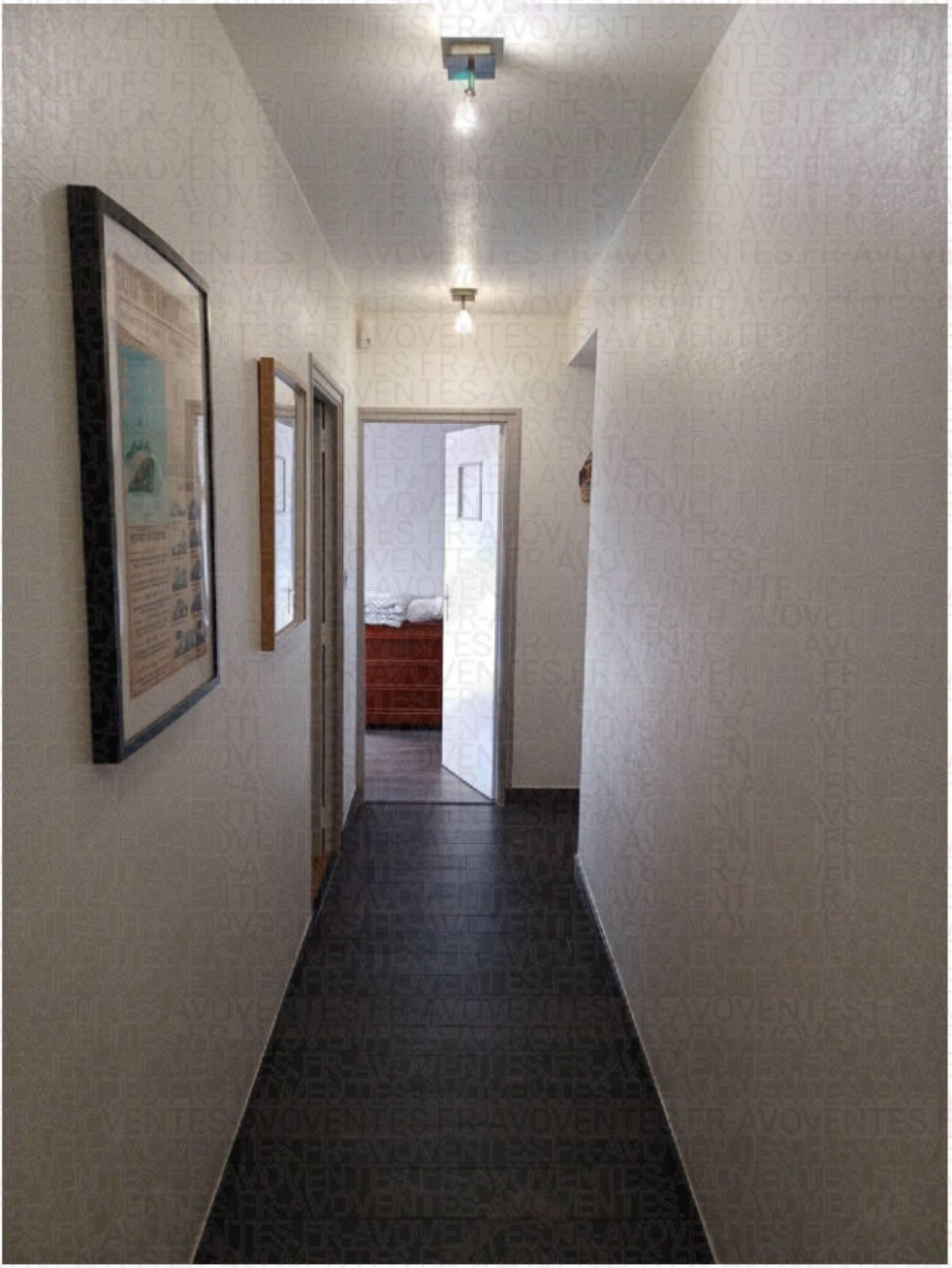





Capricorn



8) Palier et couloir du 1er étage




1985

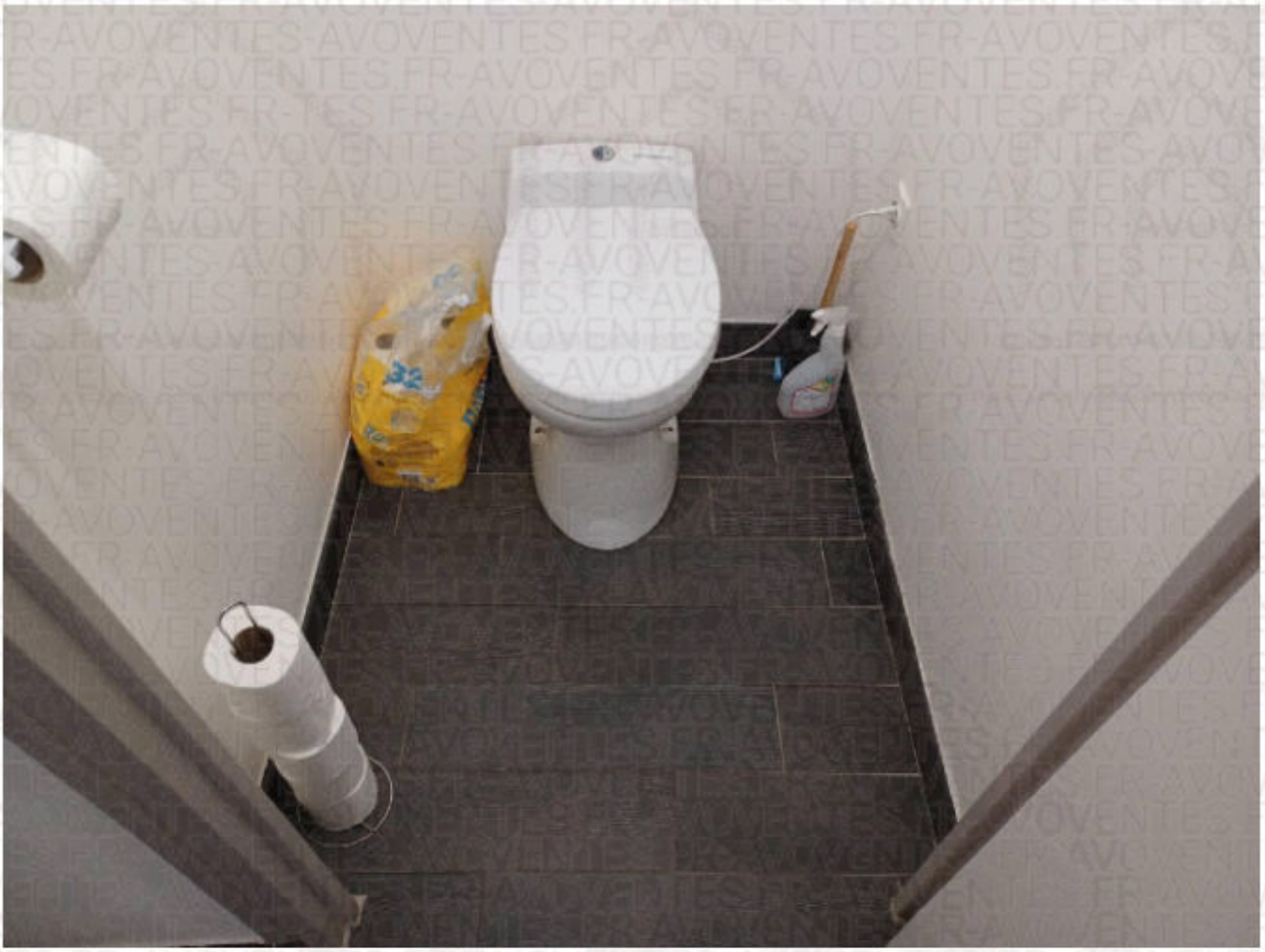



Tignes



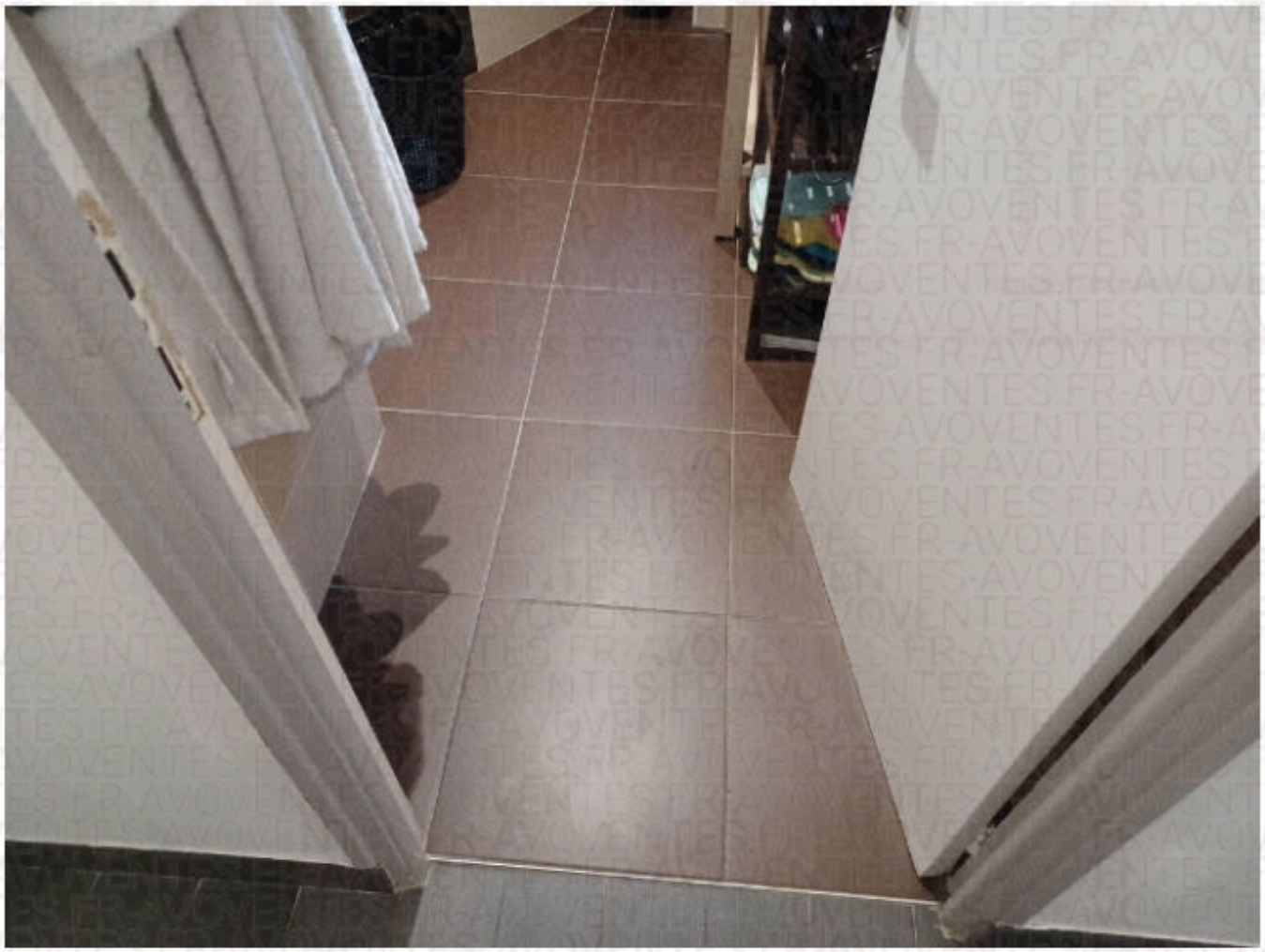
9) WC





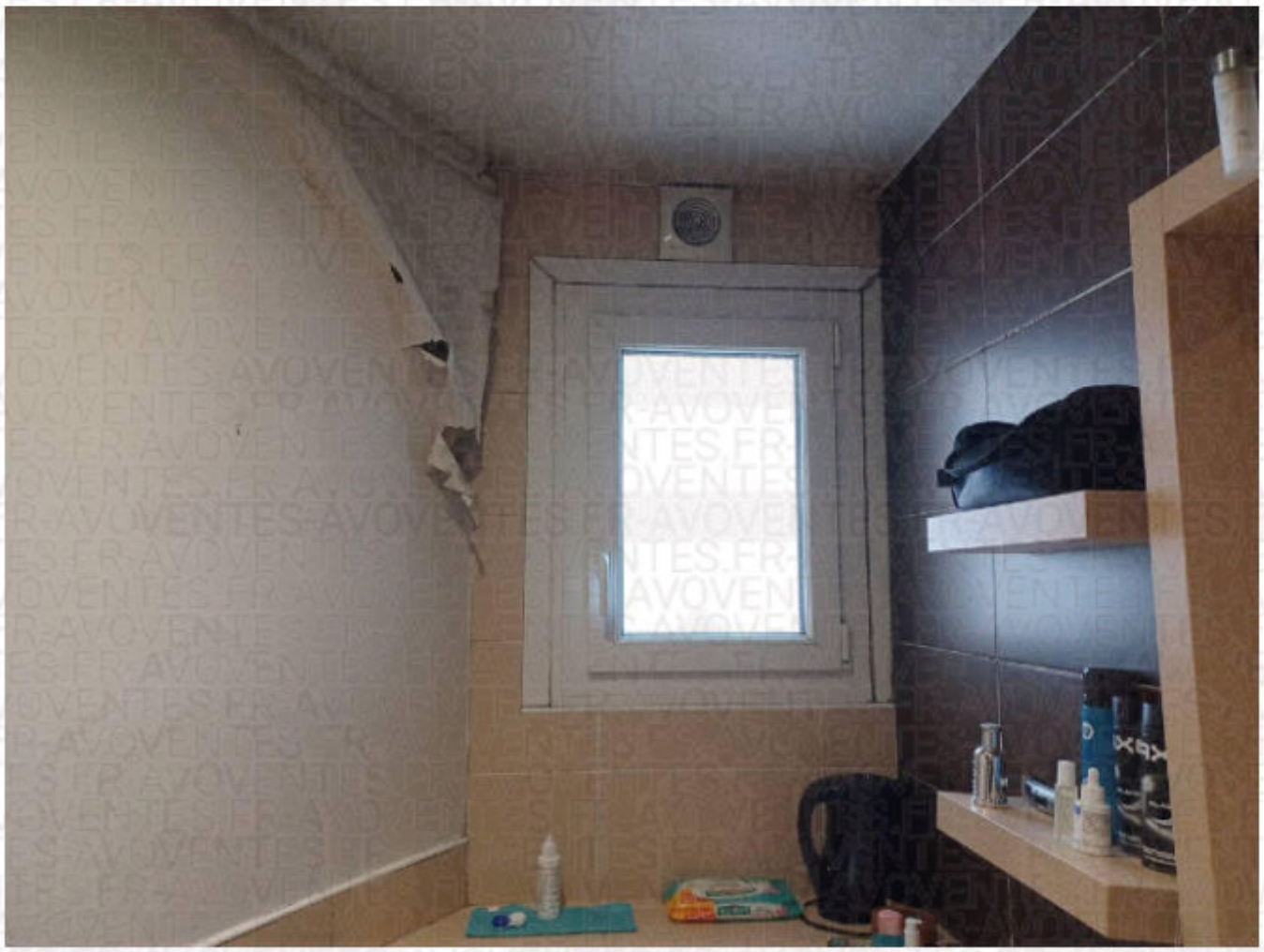


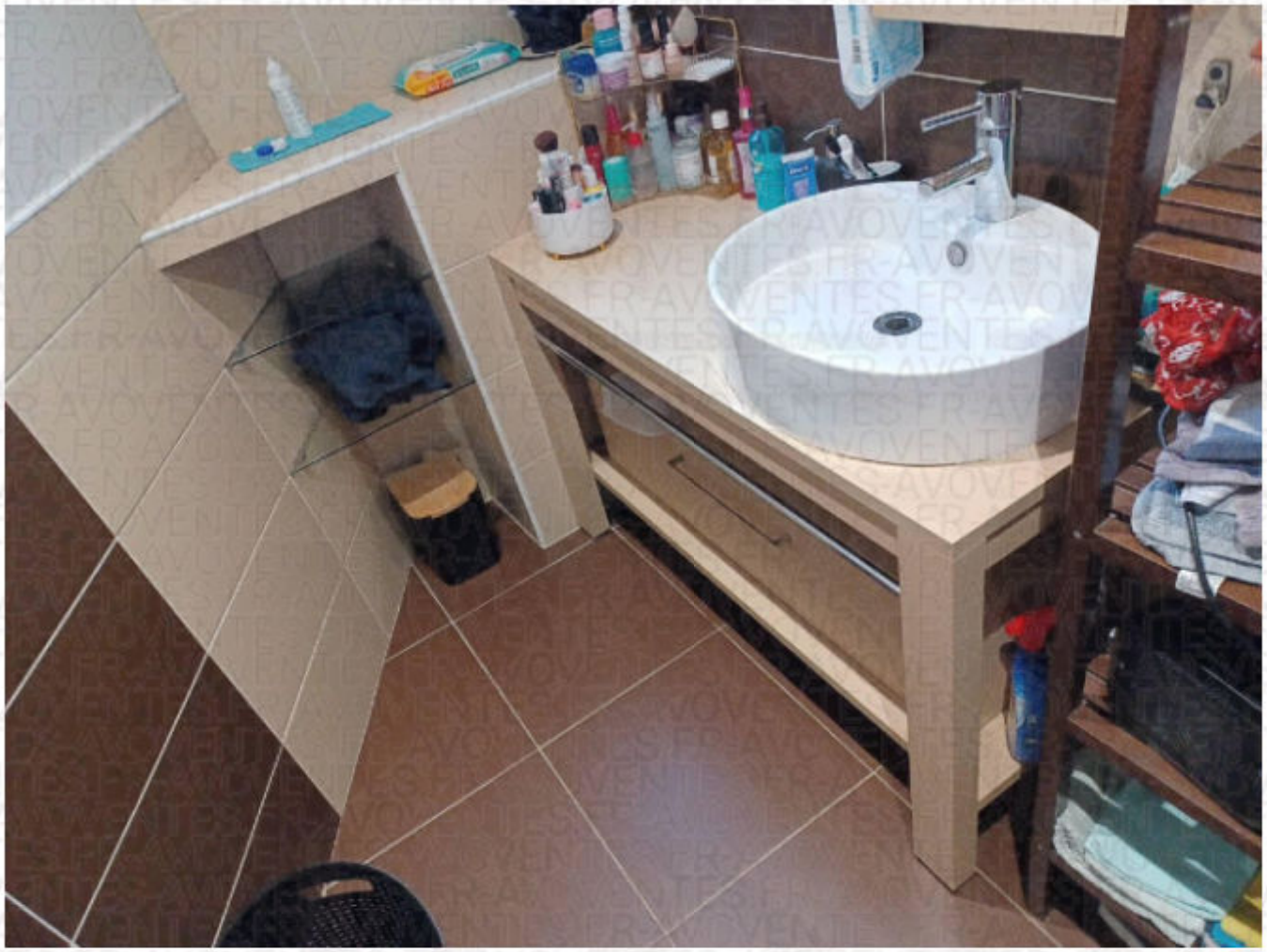
10) Salle d'eau







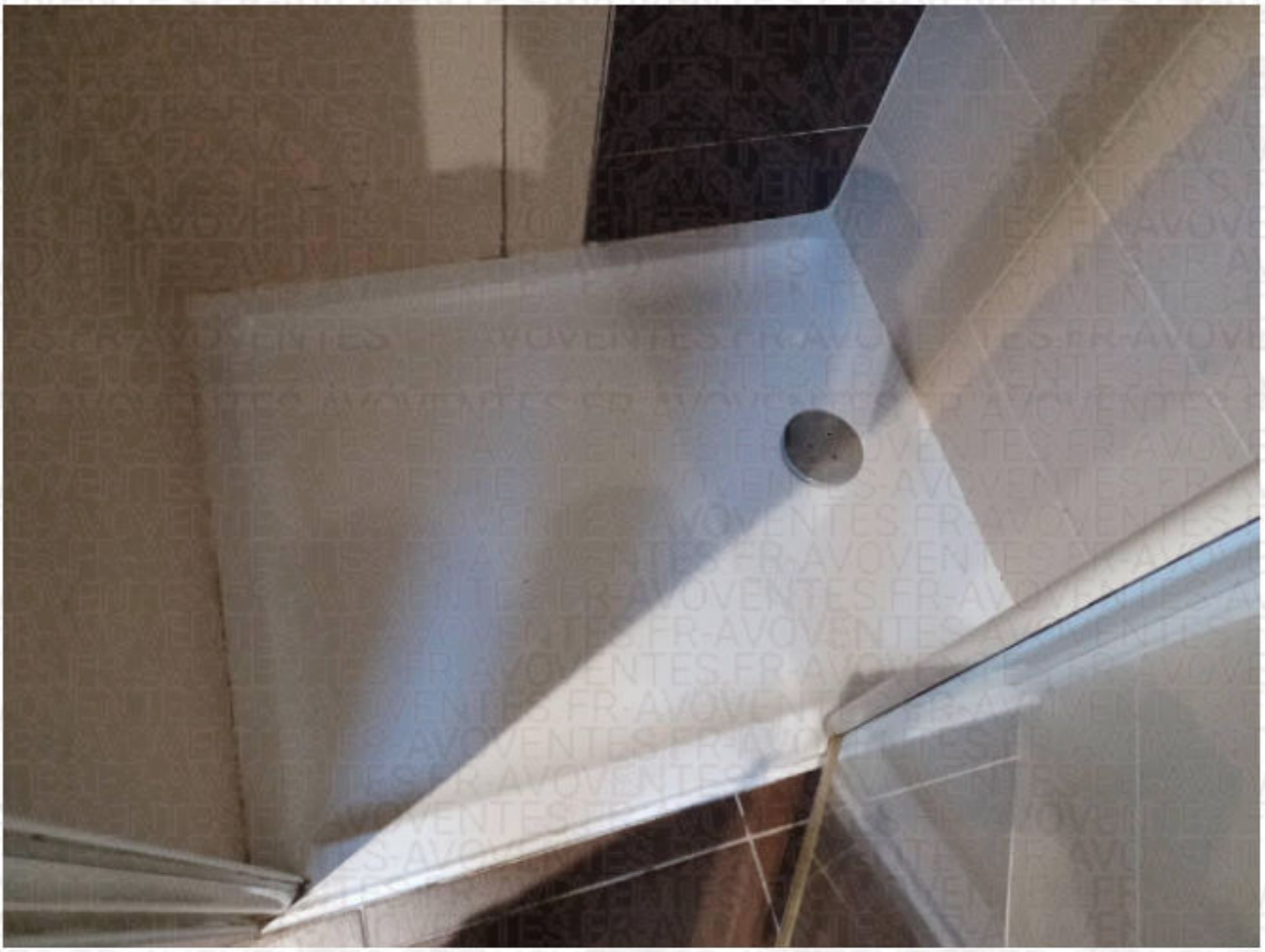
















11) Chambre ouest



AVOVENTES.FR















12) Chambre nord-ouest















13) Chambre sud-est

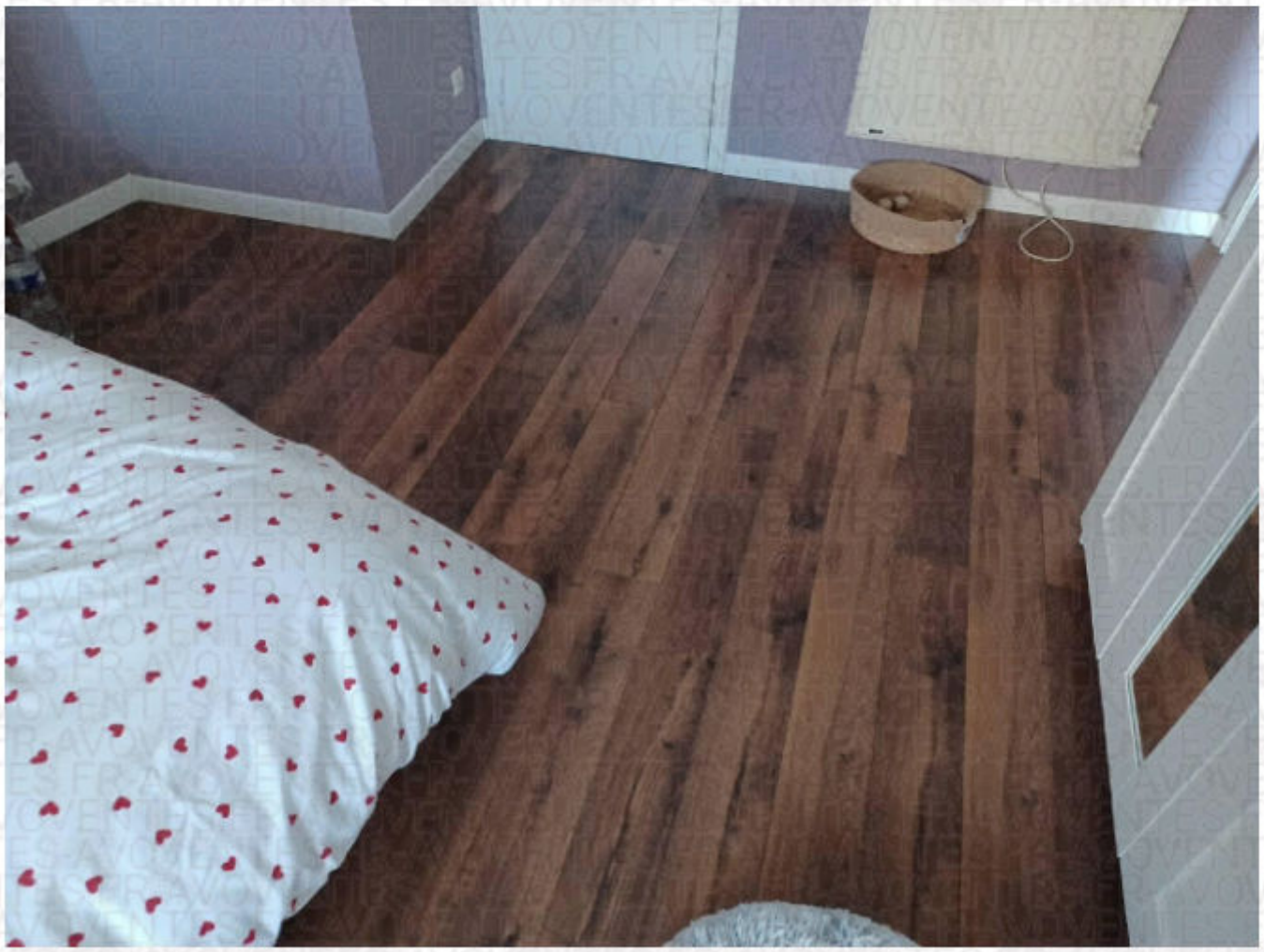








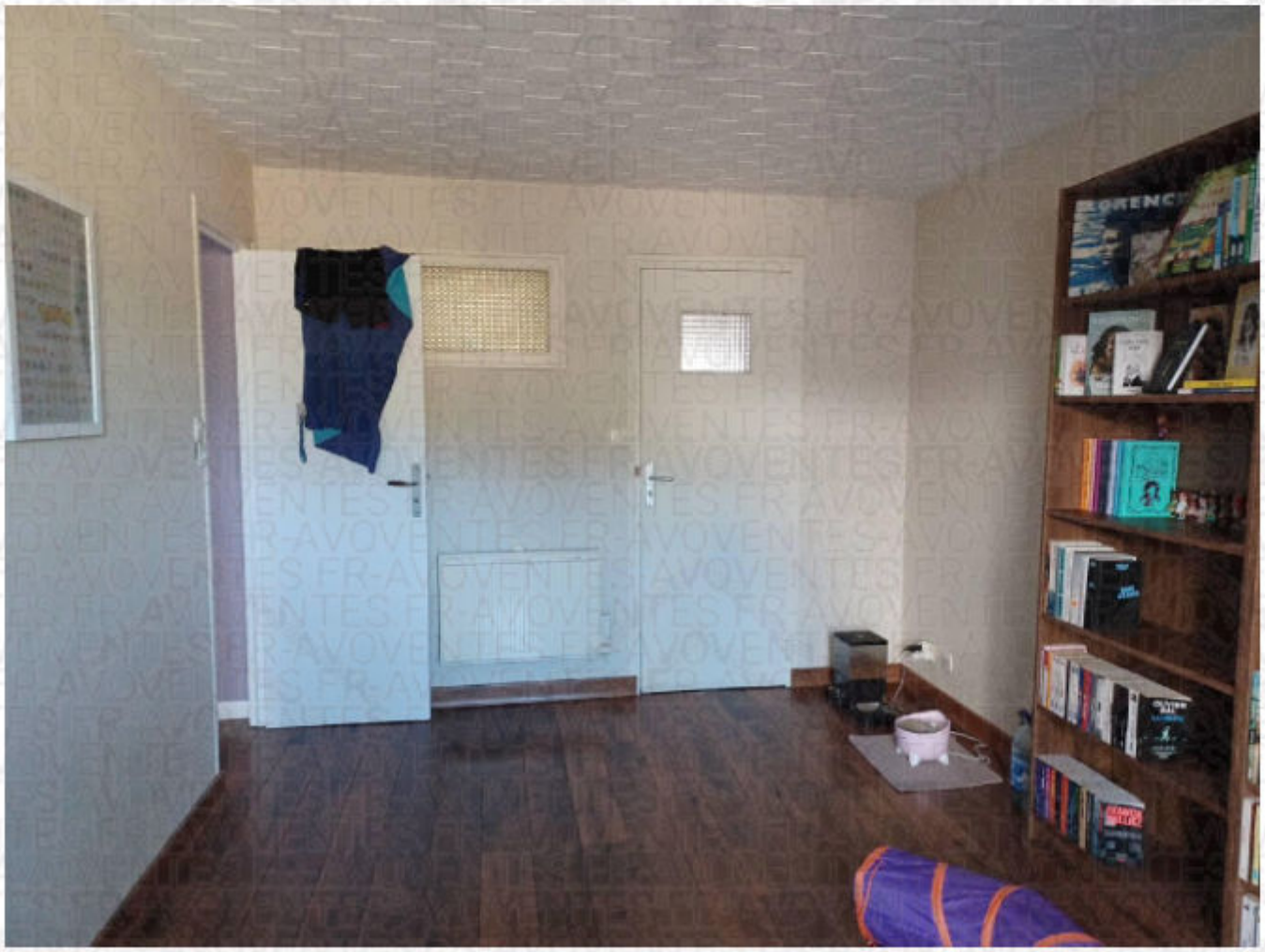








14) Chambre nord-est








AVOVENTES







15) Escalier menant aux combles aménagés



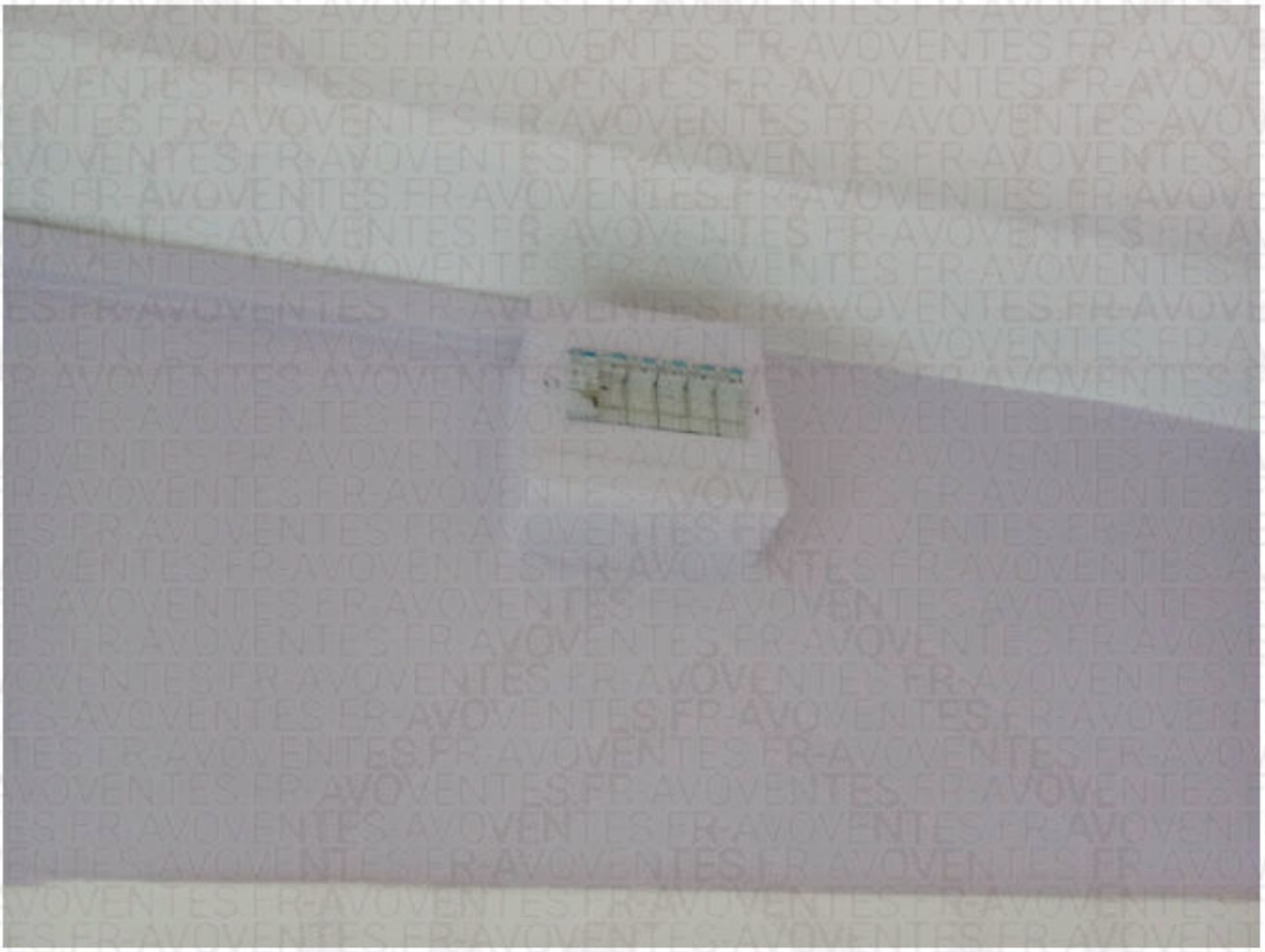




16) <u>Palier du 2nd étage</u>











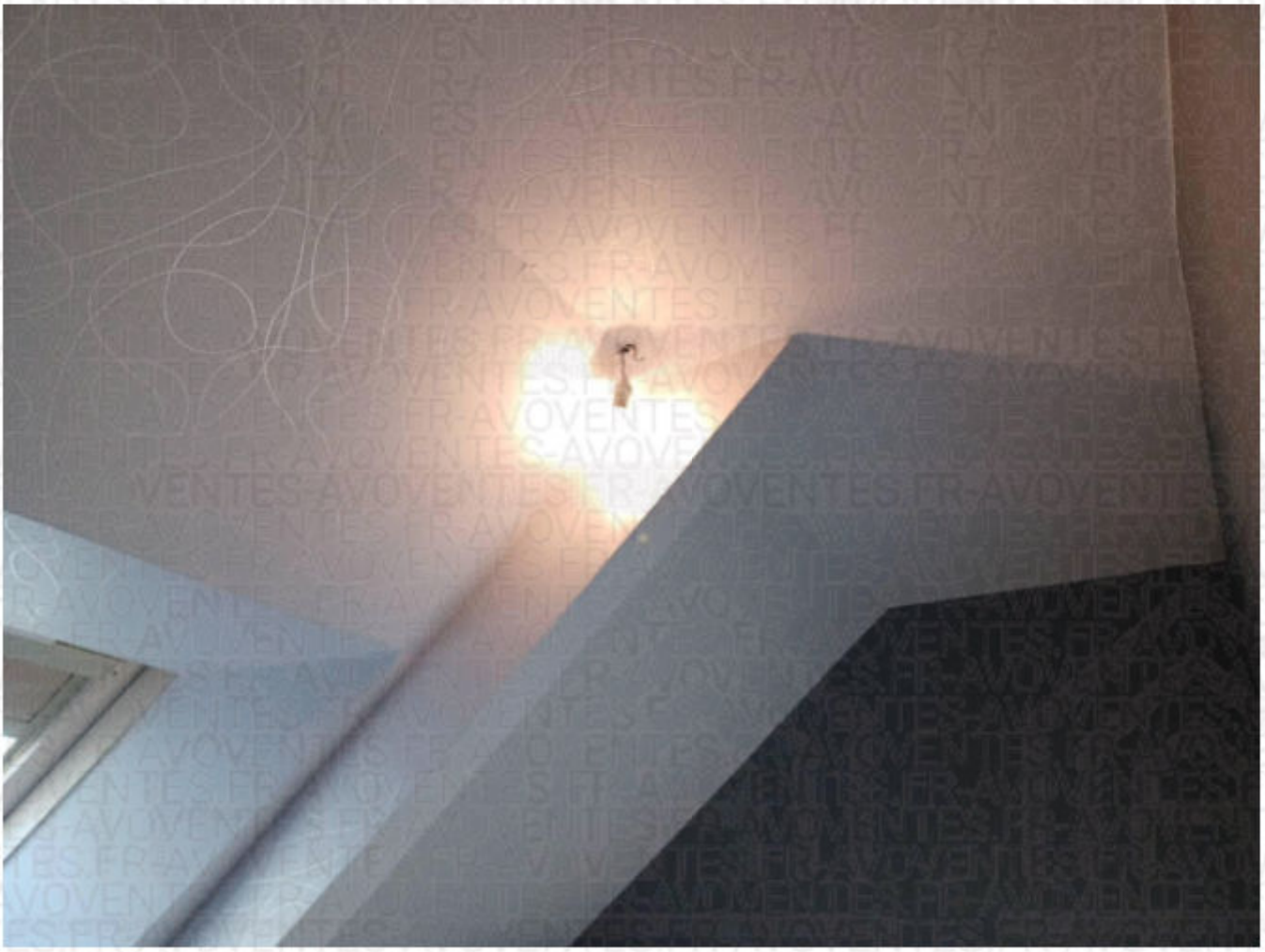




17) Dressing













18) Chambre du 2nd étage



AVOVENTES.FR

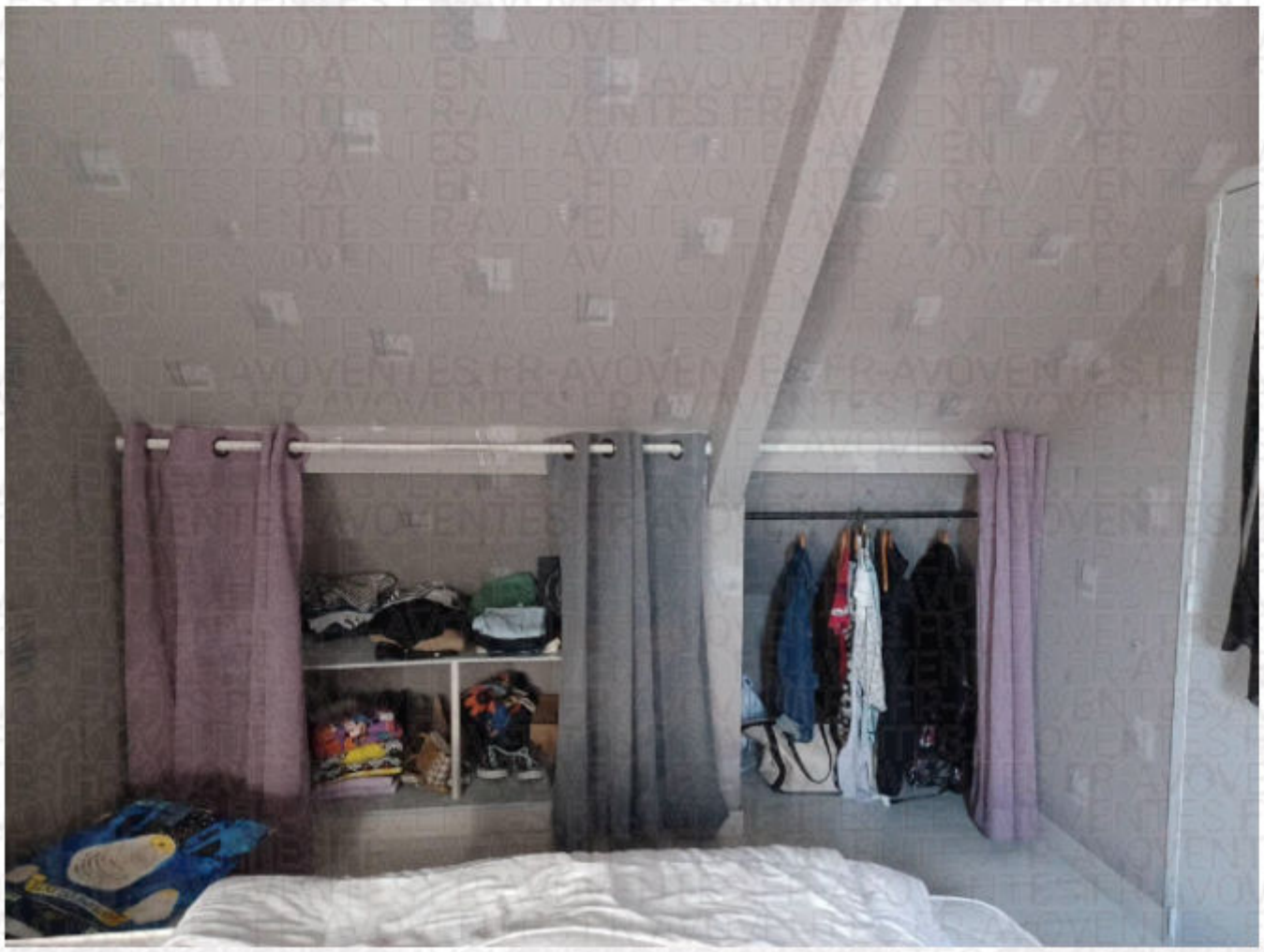


















II. LOCAUX PROFESSIONNELS

1) Dégagement




elis
CONNECT

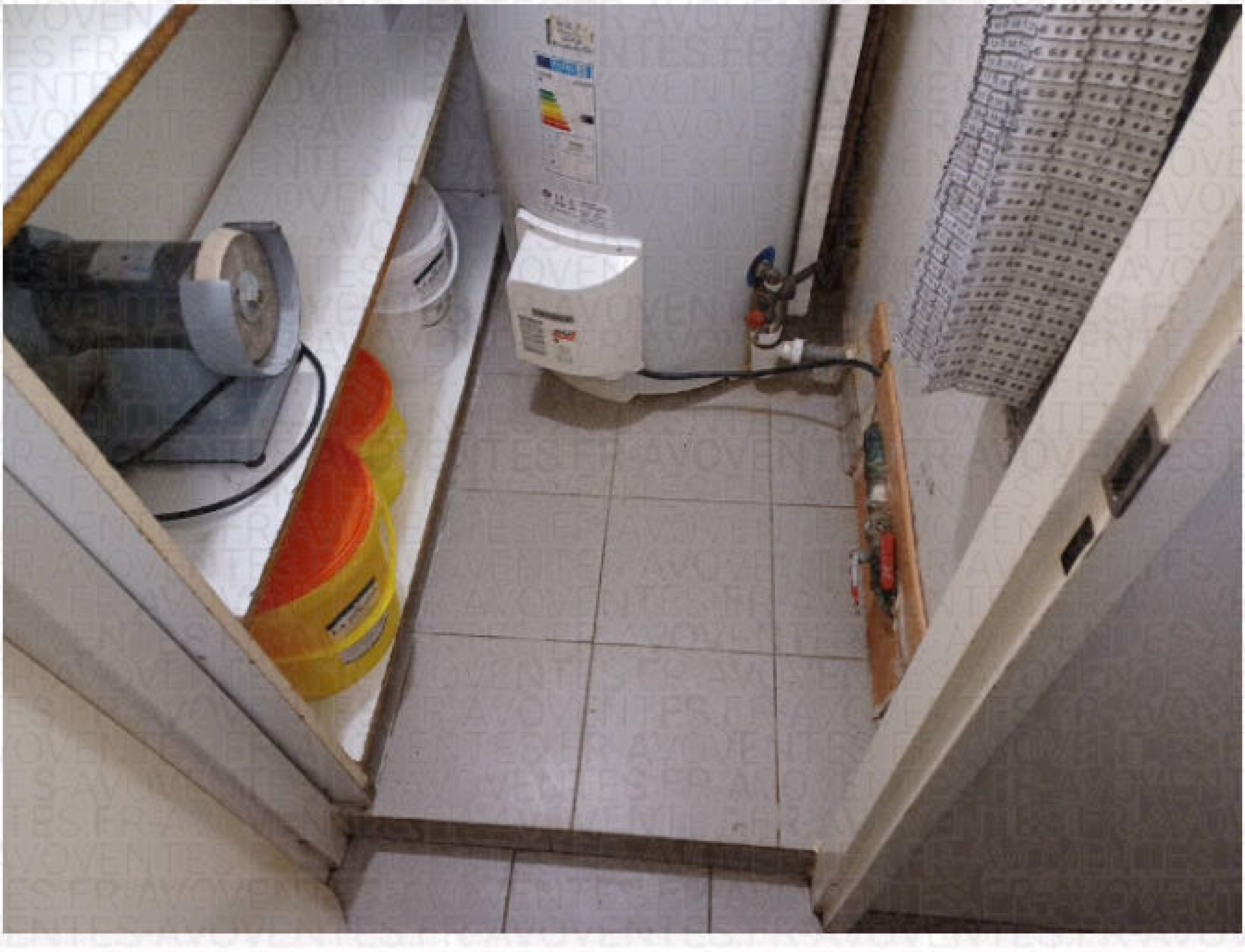

DATTEN







2) Débarras



AVOVENTES.FR








2017
812/2013
NF
CE
IP24
THERMOR
Code : 292148 / 292045
3000 W 230 V ~
ou 400V3 ~ ou 230V3 ~
0,6 MPa maxi
N/S : 10031849023953 3
300 l MADE IN FRANCE
Thermor Services – 17 rue Croix Fauchet
BP 85 – F-45141 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE
UF : 416ED



3) Laboratoire n°1





























4) Chambre froide positive









5) Plonge





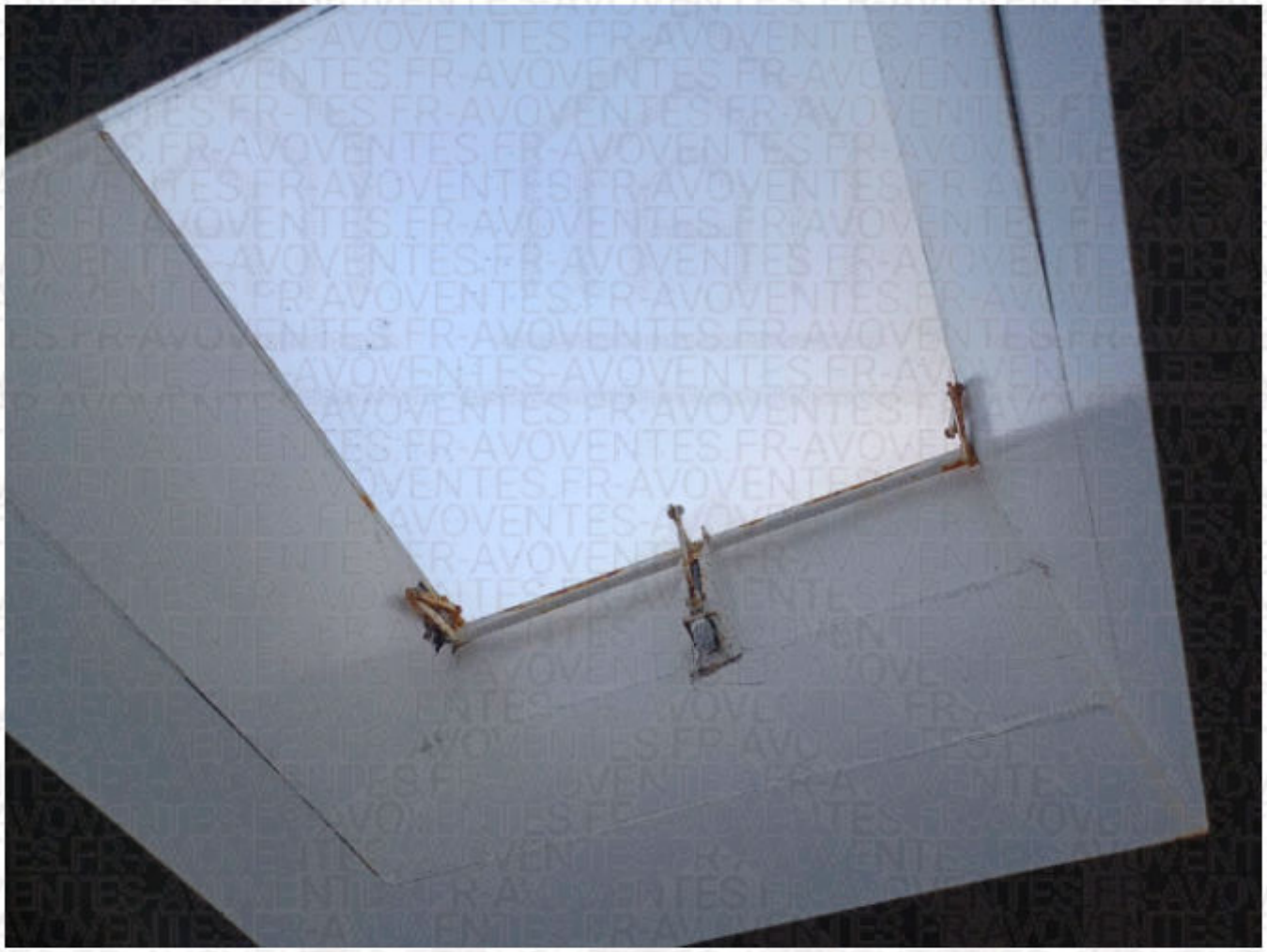












6) Zone préparation chaude



AVOVENTES.FR













7) Laboratoire n°2













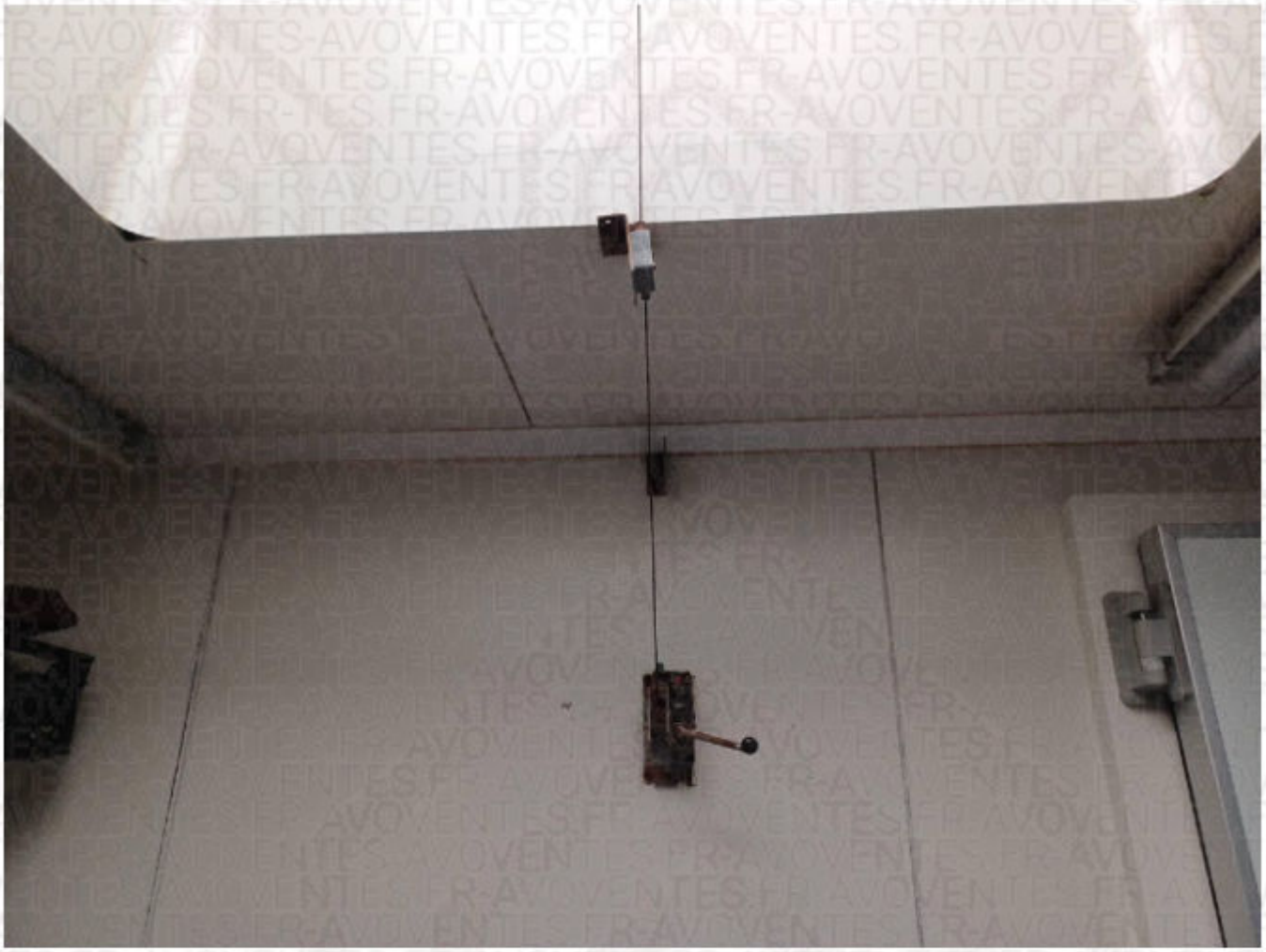














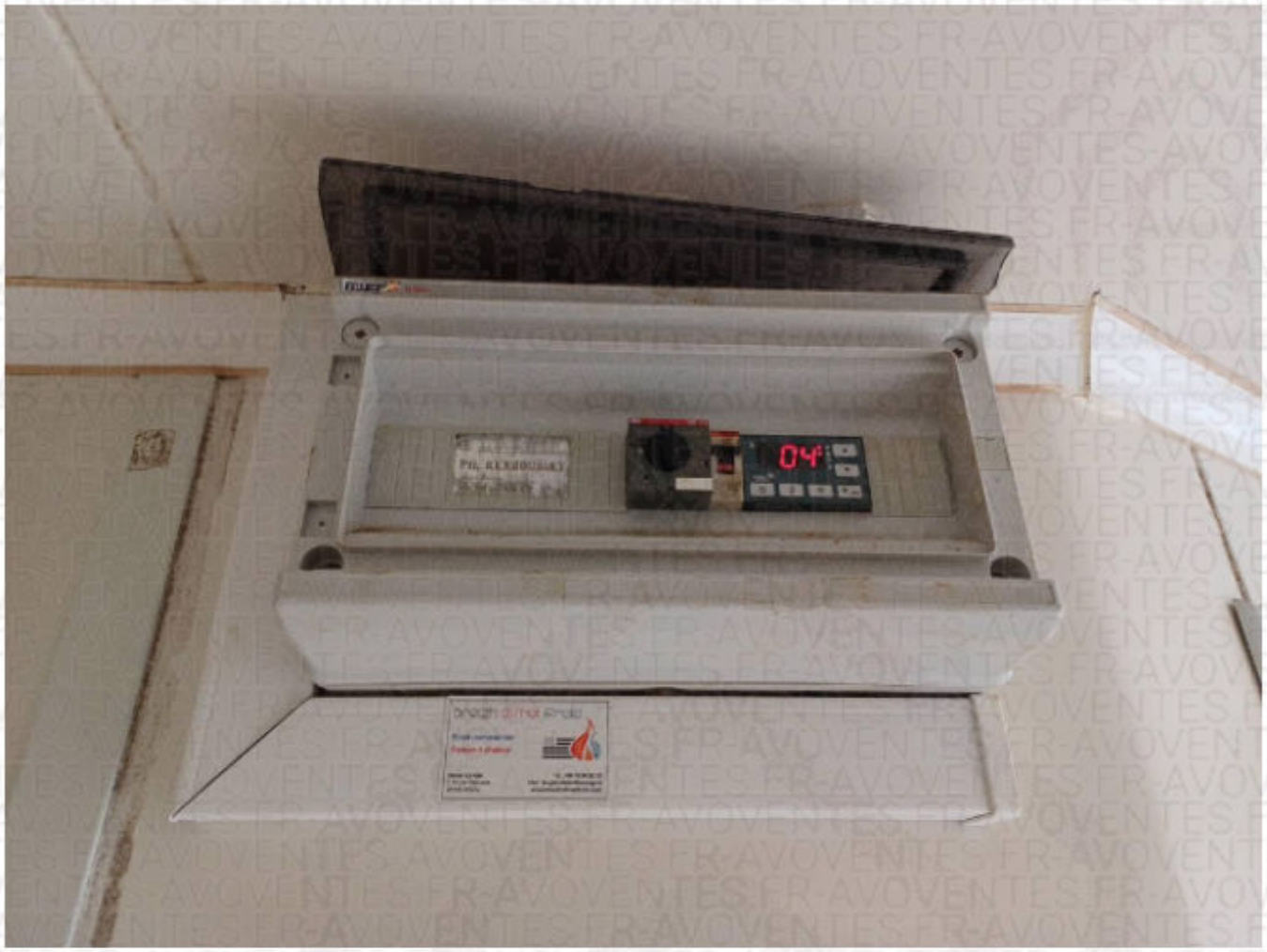
8) Chambre froide positive











9) Vestiaire



AVOVENTES.FR




PQ
CACA
Préfecture

10) Sanitaire







11) Magasin






OUVERT
















Cidre
Vin rouge






SACS KRAFTS
30 CENTIMES

12) Réserve













13) Chambre froide








Charcuterie
VIANDES DE PORC
PRODUITS DE CHARCUTERIE
BOUCHERIE

14) <u>Garage</u>





AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

15) Cour




PRO





III. **EXTERIEUR**



AVOVENTES.FR




PÂTISSERIE
BÉCASSO
CHOCOLATERIE





AVOVENTES.FR















FIN DE L'ANNEXE