

RAPPORT D'EXPERTISE

Affaire SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE C/ AVOVENTES SARL LE BOULICAUT

Tribunal Judiciaire de Lorient

Ordonnance du 26 novembre 2024 - RG n° 24/00341

Ordonnance commune du 24 juin 2025 - RG n°25/00166

Brest, le 29 juin 2026

Maîtres, Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous transmettre mon rapport d'expertise final dans le cadre de l'affaire désignée en référence.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes respectueuses salutations.

AVOVENTES

Expert Judiciaire

Atelier QUÉRÉ
ARCHITECTES

SARL D'ARCHITECTURE
100, boulevard Gambetta - 29200 BREST
02 98 43 28 20 / accueil@atelierquere.archi

Diffusion par LRAR :

- Tribunal judiciaire de Lorient – Greffe civil : 1 rue Maître Esvelin – CS 90240 - 56325 LORIENT CEDEX
- SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE : 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN
- AVOVENTES AVOVENTES
- SARL LE BOULICAUT : 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN

Diffusion par courriel :

- Tribunal judiciaire de Lorient : experts.tj-lorient@justice.fr
- Maître Julie DRONVAL, conseil de la BOUCHERIE ERDEVENNOISE : contact@juristes-armorique.fr

SOMMAIRE

OPÉRATIONS D'EXPERTISE.....	3
1- Rappel des faits	3
2- Saisine	4
3- Mission d'expertise.....	4
4- Parties	5
RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION.....	6
ANNEXES.....	16

OPÉRATIONS D'EXPERTISE

1- RAPPEL DES FAITS

Par acte sous seing privé en date du 02 novembre 2021, la société BOUCHERIE ERDEVENNOISE a racheté le fonds de commerce de AVOVENTES.

Elle a repris dans ce cadre le droit au bail, issu du bail commercial conclu en date du 1^{er} mars 2017.

Postérieurement à son entrée dans les lieux, la SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE a constaté l'apparition de désordres affectant l'immeuble loué, consistant notamment en des infiltrations d'eau et des problèmes d'humidité tant dans la partie commerciale que dans la partie habitation. Ces désordres semblaient provenir de la toiture ainsi que des skydomes, lesquels ne fermaient pas correctement.

La société locataire a alerté à plusieurs reprises son bailleur, la AVOVENTES de ces difficultés.

La situation s'est fortement aggravée à compter de novembre 2023, à la suite du passage de la tempête CIARAN. De nombreuses infiltrations d'eau sont alors apparues dans les parties commerciale et habitation du local. L'eau s'écoulait notamment dans le laboratoire de la boucherie, au niveau de la chambre froide, de la réserve sèche et de l'espace plonge, nécessitant un nettoyage constant afin d'éviter l'apparition de moisissures incompatibles avec l'activité alimentaire exercée par la société BOUCHERIE ERDEVENNOISE.

À titre conservatoire, la toiture a été bâchée par la AVOVENTES. Toutefois, cette solution provisoire n'a pas permis de mettre fin durablement aux problèmes d'humidité, de condensation et d'infiltrations.

La SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE a sollicité du bailleur la réalisation des travaux nécessaires, notamment la réfection de la toiture et la réparation des skydomes.

Afin de faire constater les désordres, un procès-verbal de constat a été dressé par commissaire de justice le 6 août 2024. Ce constat relevait notamment :

- la présence de bâches fixées de manière précaire sur les toitures ;
- des traces d'humidité et de moisissures dans la salle de bains ;
- des dégradations des gouttières et descentes d'eaux pluviales ;
- des coulures d'eau dans la partie plonge ;
- des moisissures autour des skydomes ;
- des dégradations importantes des peintures et façades ;
- des fissures et microfissures affectant certaines parties de l'immeuble.

Une mise en demeure a ensuite été adressée à la AVOVENTES le 1^{er} août 2024 afin qu'elle procède aux travaux nécessaires. Ce courrier recommandé n'a toutefois pas été réclamé par le bailleur.

Faute d'intervention du bailleur et compte tenu de la persistance des désordres, la SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE a fait délivrer, par acte d'huissier en date du 27 septembre 2024, une assignation en référé devant le Président du tribunal judiciaire de Lorient à l'encontre de la AVOVENTES afin qu'une mesure d'expertise soit ordonnée.

2- SAISINE

Une mesure d'expertise a été prescrite par ordonnance RG n°24/00341 du 26 novembre 2024, me désignant comme expert.

J'ai accepté la mission le 2 décembre 2024.

J'ai été avisé du versement de la consignation, d'un montant de 4 000 €, le 13 janvier 2025.

Une consignation de 1 099,18 € a été versée le 13 février 2026.

3- MISSION D'EXPERTISE

- Convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise.
- Se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission.
- Se rendre sur les lieux et en faire la description.
- Relever et décrire les désordres, malfaçons et inachèvements affectant l'immeuble litigieux tels que dénoncés dans l'assignation introductive d'instance.
- En détailler les causes et fournir tous éléments permettant à la juridiction de déterminer à quels fournisseurs ou intervenants ces désordres, malfaçons et inachèvements sont imputables, et dans quelles proportions.
- Indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons et inachèvements quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique du bâtiment, et plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité à sa destination.
- Indiquer les solutions appropriées pour y remédier.
- Préciser et évaluer les préjudices et coûts induits par ces désordres, malfaçons et inachèvements et les solutions possibles pour y remédier.
- Apurer les comptes entre les parties.
- Rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties.
- Mettre, en temps utile, au terme des opérations d'expertise, les parties en mesure de faire valoir leurs observations, qui seront annexées au rapport.

4- PARTIES

DEMANDERESSE	CONSEIL
SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN	Maître Julie DRONVAL SELAS LES JURISTES D'ARMORIQUE Centre d'affaires « La Découverte » 39 RUE DE LA VILLENEUVE – BP 70423 56104 LORIENT Cedex 02 97 64 46 77 - contact@juristes-armorique.fr Réf. : 24.00107/SC/JDR/CCL
DEFENDERESSES	CONSEILS
AVOVENTES	Non représentée
SARL LE BOULICAUT 11 rue Nationale 56410 ERDEVEN latradiboucherieerdeven@gmail.com	Non représentée

RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION

- **CONVOQUER ET ENTENDRE LES PARTIES, ASSISTEES, LE CAS ECHEANT, DE LEURS CONSEILS, ET RECUEILLIR LEURS OBSERVATIONS A L'OCCASION DE L'EXECUTION DES OPERATIONS OU DE LA TENUE DES REUNIONS D'EXPERTISE.**

L'expert judiciaire a régulièrement convoqué les parties et leurs conseils aux opérations d'expertise. Une première réunion d'expertise s'est tenue le 24 janvier 2025 au 11 rue Nationale à ERDEVEN, après convocation adressée par courrier recommandé avec accusé de réception aux parties et par courriel à leurs conseils.

La SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE était présente et assistée de son conseil, Maître Julie DRONVAL. En revanche, la AVOVENTES ne s'est ni présentée ni fait représenter, malgré la convocation adressée à son siège social. La convocation adressée par courrier recommandé a d'ailleurs été retournée avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

Un courriel avait également été adressé le 10 janvier 2025 à la co-gérante de la AVOVENTES afin de l'avertir de la tenue de l'accédit du 24 janvier 2025, sans qu'aucun retour ne soit donné.

Lors de cette première réunion, les parties présentes ont été entendues sur l'exposé du litige, l'historique des désordres, les interventions réparatoires réalisées, la localisation des désordres ainsi que les pièces communiquées et à produire.

Compte tenu de l'absence de la AVOVENTES lors du premier accedit et de son absence de réponse à toutes les sollicitations (téléphone, mail, courriers recommandés), cette dernière a été convoquée par huissier de justice à l'adresse de son siège social pour un deuxième accedit.

La société AVOVENTES est toujours en activité, comme en atteste l'extrait Kbis du 30 juin 2025. (Annexe n°1)

L'huissier de justice s'est transporté le 02 juillet 2025 au 1 Rue de la Gare à QUIBERON (56170), dernière adresse connue du défendeur. Il a pu constater qu'aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte, n'y avait son établissement.

Le 02 juillet 2025, à cette adresse, il n'y avait pas de nom sur la boîte aux lettres et les locaux étaient fermés. Le locataire de la société requise indique ne plus avoir de nouvelle du bailleur depuis longtemps et qu'il serait au Canada, sans plus de précisions. Le numéro de téléphone connu de l'Étude (AVOVENTES) ne fonctionne pas, un message vocal indique « par suite d'encombrement, nous ne pouvons donner suite à votre appel ». Malgré l'envoi d'un courriel à l'adresse AVOVENTES personne n'a repris contact avec l'Étude.

Le 03 juillet 2025, les recherches internet Google amènent aux sites societe.com et pappers, où la société requise apparaît à la même adresse. Les recherches sur les Pages Jaunes sont restées vaines. Le correspondant ne dispose pas d'autres informations. Les diligences ainsi effectuées n'ayant pas permis de retrouver le destinataire de l'acte, le Commissaire de Justice a constaté que celui-ci n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, et a dressé le procès-verbal (Annexe n°2) conformément aux dispositions de l'article 659 du Code de Procédure Civile pour servir et valoir ce que de droit.

Une copie du procès-verbal, auquel ont été ajoutées les mentions prescrites par l'article 659, alinéa 3, du Code de Procédure Civile, a été envoyée le 04 juillet 2025 au destinataire de l'acte, à la dernière adresse connue du destinataire ci-dessus indiquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

AVOVENTES AVOVENTES n'a donc répondu à aucune des convocations qui lui ont été adressées. Toutefois, il apparaît que les diligences requises ont été accomplies conformément au principe du contradictoire.

♦ **SE FAIRE REMETTRE TOUTES PIÈCES UTILES A L'ACCOMPLISSEMENT DE SA MISSION.**

Les pièces suivantes ont été produites :

❖ Par Maître Julie DRONVAL, conseil de la SARL BOUCHERIE ERDEVENNOISE

- Assignation
- 1. Bail commercial
- 2. Constat d'huissier du 6 août 2024
- 3. Attestation de AVOVENTES AVOVENTES
- 4. Photos
- 5. Mise en demeure du 1^{er} août 2024

❖ Par la SARL LE BOULICAUT

- Devis de la société MALRY du 13/04/2025
- Devis de la société AVENIR RENOVATIONS du 18/10/2025
- Devis de la société CUISINES MOREL du 11/12/2025

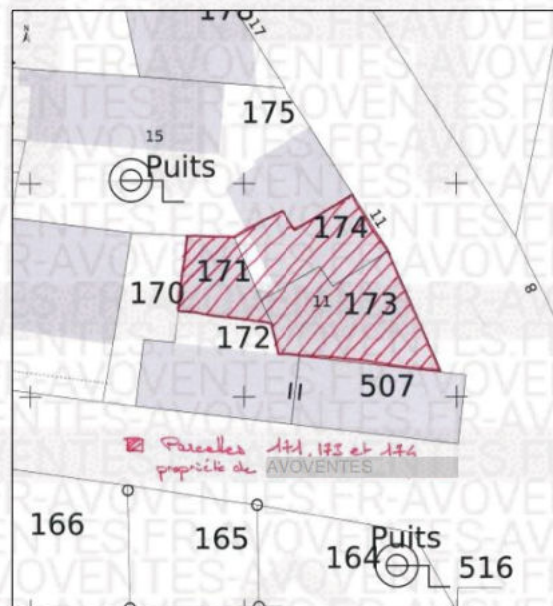
♦ **SE RENDRE SUR LES LIEUX ET EN FAIRE LA DESCRIPTION.**

Dans le cadre de la présente mission, l'Expert s'est rendu sur les lieux à deux reprises :

- Vendredi 24 janvier 2025 à 10h00 ;
- Mardi 22 juillet 2025 à 10h00.

Les feuilles de présence correspondantes sont jointes au présent rapport. (Annexe n°3)

L'immeuble objet du litige, situé au 11 rue Nationale à ERDEVEN (56410), comprend une partie commerciale exploitée à usage de boucherie ainsi qu'une partie habitation, édifiées sur les parcelles cadastrées n°171, 173 et 174.



L'Expert a procédé à la visite des différents locaux, notamment des toitures, du laboratoire de la boucherie, des combles, des skydômes ainsi que de la partie habitation comprenant notamment la salle de bains située à l'étage.

Les constatations réalisées lors des opérations d'expertise ainsi que la description détaillée des désordres observés seront exposées au point suivant.

- RELEVER ET DECRIRE LES DESORDRES, MALFAÇONS ET INACHEVEMENTS AFFECTANT L'IMMEUBLE LITIGIEUX TELS QUE DENONCES DANS L'ASSIGNATION INTRODUCTIVE D'INSTANCE.

Localisation des désordres :



Description des désordres et constatations :



Dégradée par la tempête CIARAN, la toiture en bac sec au-dessus du laboratoire de la boucherie est provisoirement bâchée.



Les marques d'usure de la bâche indiquent que cette situation provisoire ne peut pas continuer plus longtemps. Sous cette toiture, le laboratoire de la boucherie a subi des infiltrations et reste depuis lors humide et sujet à l'apparition de moisissure, ce qui est particulièrement contraignant pour assurer les conditions d'hygiène attendues dans un tel laboratoire.



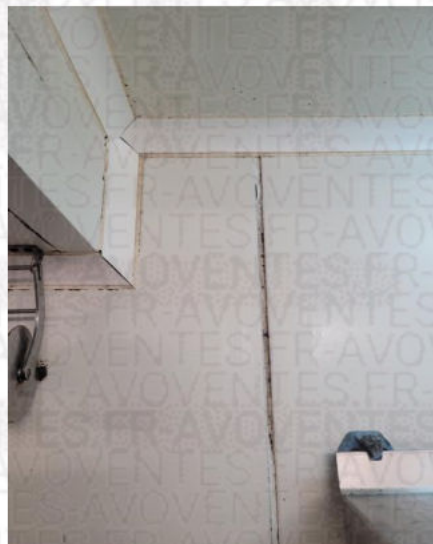
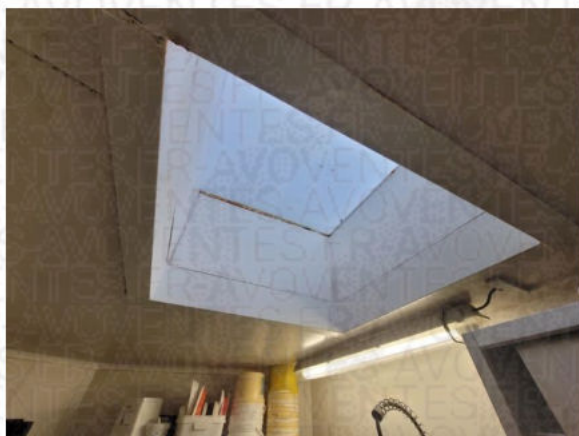
La toiture en zinc ayant également subi les conséquences de la tempête Ciaran est provisoirement bâchée. Les mêmes marques d'usure sont visibles sur cette bâche. Sous cette toiture, la salle de bain de l'étage a subi des infiltrations.



Les descentes d'eau pluviales se sont décrochées. Celles-ci ont été rapidement remises en place et calées. Il conviendra de reprendre les gouttières, descentes d'eau pluviale pour en assurer la continuité et la bonne tenue.



Les traces des infiltrations restent visibles sur les panneaux isothermes du laboratoire de la boucherie.



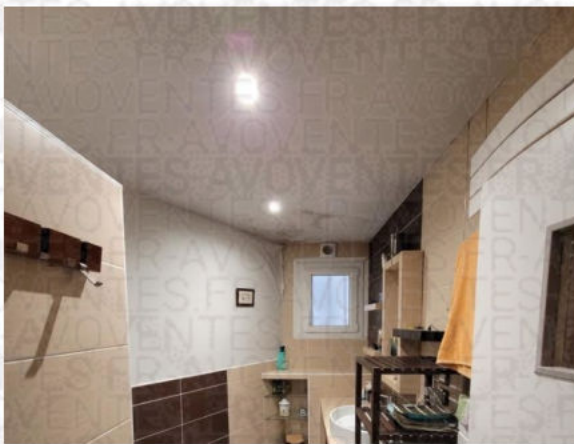


Les infiltrations subies avant la mise en place des bâches et l'humidité ambiante et résiduelle dans les chapes et doublages ont causé des désordres sur les parois intérieures des laboratoires de la boucherie.

Il conviendra de rénover les parois du laboratoire, en replaquant ponctuellement les zones les plus corrodées, en remplaçant les pièces d'assemblage, d'angles et joints ayant été imprégnés et marqués par les moisissures.



Les combles sous la toiture en bac sec et le laboratoire de la boucherie ne sont pas humides, ce qui montre que les bâches sont pour l'heure efficaces.



Dans la salle de bain, au 1^{er} étage, les murs et plafonds sont marqués par les moisissures. Les infiltrations sont provisoirement traitées par les bâches. Les murs et plafonds sont secs.

- **EN DETAILLER LES CAUSES ET FOURNIR TOUS ELEMENTS PERMETTANT A LA JURIDICTION DE DETERMINER A QUELS FOURNISSEURS OU INTERVENANTS CES DESORDRES, MALFAÇONS ET INACHEVEMENTS SONT IMPUTABLES, ET DANS QUELLES PROPORTIONS.**

Causes des désordres :

Il est établi que la tempête CIARAN constitue l'origine des désordres constatés. Toutefois, la situation de blocage actuelle du litige résulte de l'inaction des propriétaires qui, après la mise en place des mesures conservatoires d'urgence, n'ont pas entrepris les démarches nécessaires à la réalisation des travaux de réparation et de remise en état.

Imputabilités :

Les infiltrations d'eau constatées dans l'immeuble résultent des désordres affectant la couverture, consécutifs aux événements climatiques survenus début novembre 2023. Conformément aux dispositions de l'article 1732 du Code civil, le locataire n'est pas tenu responsable des dommages causés par un cas de force majeure. **L'entretien et la réparation des éléments structurels, tels que la toiture, relèvent de l'obligation du propriétaire,** conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. **En conséquence, la remise en état de la couverture et des ouvrages impactés incombe au propriétaire.**

Il en résulte que la AVOVENTES en sa qualité de propriétaire, est responsable du sinistre et des conséquences qui en découlent, notamment la remise en état des ouvrages et la prise en charge des préjudices.

- **INDIQUER LES CONSEQUENCES DE CES DESORDRES, MALFAÇONS ET INACHEVEMENTS QUANT A LA SOLIDITE, L'HABITABILITE, L'ESTHETIQUE DU BATIMENT, ET PLUS GENERALEMENT QUANT A L'USAGE QUI PEUT EN ETRE ATTENDU OU QUANT A LA CONFORMITE A SA DESTINATION.**

La mise en œuvre rapide de mesures conservatoires a permis de limiter les désordres liés aux infiltrations à des dégradations non structurelles. Les désordres constatés ne compromettent ni la solidité de l'immeuble ni son usage général. En revanche, les infiltrations et phénomènes d'humidité ont affecté l'esthétique des locaux ainsi que les conditions d'habitabilité de la partie habitation et les conditions d'hygiène attendues dans le laboratoire de la boucherie.

Il n'a toutefois été observé aucune perte d'exploitation au sein de la zone commerciale ni aucune impossibilité d'usage dans la partie résidentielle. Ainsi, l'ensemble des conséquences relève exclusivement des dommages matériels identifiés et de la nécessité d'entreprendre les réparations appropriées.

- **INDIQUER LES SOLUTIONS APPROPRIÉES POUR Y REMEDIER.**

Il convient de remettre en état des toitures ainsi que des éléments annexes identifiés comme étant à l'origine des infiltrations. Il est également nécessaire de procéder à la remise en état des ouvrages ayant subi des dommages consécutifs à ces infiltrations, afin de restaurer l'intégrité structurelle et fonctionnelle des locaux concernés.

- **PRECISER ET EVALUER LES PREJUDICES ET COUTS INDUITS PAR CES DESORDRES, MALFAÇONS ET INACHEVEMENTS ET LES SOLUTIONS POSSIBLES POUR Y REMEDIER.**

En l'absence de perte d'exploitation pour le local commercial et de privation d'usage concernant la partie résidentielle, les préjudices se limitent à la prise en charge des dépenses engagées au titre des réparations indispensables.

Reprise toitures :

Suite à la demande de AVOVENTES et de AVOVENTES la société Malry Couverture Zinguerie a établi un devis concernant la réfection des toitures (Annexe n°4). Le montant proposé s'élève à 37 692,80 €HT et 41 462,08 €TTC.

Après examen, aucune réserve particulière n'est formulée quant au contenu des prestations chiffrées. Il est toutefois constaté que le devis est établi sur la base d'une TVA à 10 %. Or, l'immeuble concerné comporte à la fois une partie commerciale et une partie habitation. Dès lors, une ventilation des montants doit être opérée selon la répartition des surfaces affectées à chaque usage.

Selon les plans à ma disposition, les surfaces se répartissent comme suit sur un total de 303,3 m² :

- 162,5 m² à usage professionnel ;
- 38,5 m² + 102,3 m² = 140,8 m² à usage d'habitation.

Le montant peut donc être ajusté selon la ventilation suivante :

$$(162,5/303,3) \times 37\,692,80 \times 1,2 + (140,8/303,3) \times 37\,692,80 \times 1,1 = 43\,481,56 \text{ € TTC}$$

Remise en état salle de bain :

La remise en état de la salle de bain a fait l'objet d'un devis, également sollicité par AVOVENTES établi par SARL 2PCA - CUISINES MOREL - AMBIANCE CUISINE & AGENCEMENT pour un montant de 1 259,09 € HT et 1 385,00 € TTC. (Annexe n°5)

Le devis prévoit une TVA à 10 %, ce qui est cohérent dans la mesure où les travaux concernent exclusivement la partie habitation. Toutefois, le devis apparaît incomplet, ne comprenant que la dépose du carrelage et la reprise du doublage du mur, sans inclure la restauration des faïences murales ni des peintures.

À mon sens, les travaux complémentaires à prévoir sont les suivants :

- 550 € TTC pour la reprise des faïences murales ;
- 450 € TTC pour la reprise des peintures.

Remise en état laboratoire :

La remise en état du laboratoire n'a pas fait l'objet de devis. L'ensemble des reprises et petites réparations des tôles des panneaux isothermes et carrelages peut être estimé, à Dire d'expert, à une somme forfaitaire de 1 200 € TTC.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **le montant total du préjudice s'élève à 47 066,56 € TTC**, ventilé comme suit :

- 43 481,56 € pour la réfection des toitures ;
- 1 385,00 € pour la reprise des doublages de la salle de bain ;
- 550 € pour la reprise des faïences murales de la salle de bain ;
- 450 € pour la reprise des peintures de la salle de bain ;
- 1 200 € pour la remise en état du laboratoire.

♦ **APURER LES COMPTES ENTRE LES PARTIES.**

Les locataires ont fait établir des devis relatifs à la reprise des désordres sur les toitures ainsi qu'à la remise en état de la salle de bain impactée par les infiltrations. Conformément à l'analyse des responsabilités précédemment exposée, ces travaux relèvent de l'obligation du propriétaire, en l'occurrence la AVOVENTES. En conséquence, il appartient à cette dernière de prendre en charge le coût des réparations nécessaires à la remise en état des ouvrages. L'apurement des comptes devra être réalisé sur la base des devis produits et de l'analyse qui en est faite ci-dessus.

♦ **RAPPORTER TOUTES AUTRES CONSTATATIONS UTILES A L'EXAMEN DES PRETENTIONS DES PARTIES.**

Il n'a pas été relevé d'autres constatations ou observations susceptibles d'apporter des éléments supplémentaires à l'examen des prétentions des parties. L'ensemble des faits et pièces présentés permet une appréciation complète de la situation.

♦ **METTRE, EN TEMPS UTILE, AU TERME DES OPERATIONS D'EXPERTISE, LES PARTIES EN MESURE DE FAIRE VALOIR LEURS OBSERVATIONS, QUI SERONT ANNEXEES AU RAPPORT.**

Dans le pré-rapport diffusé le 19 mai 2026, un délai au 19 juin 2026 était imparti pour la production des observations récapitulatives des parties.

Toutefois, aucun Dire n'a été produit par les parties dans ce délai.

ANNEXES

1. Extrait Kbis de la AVOVENTES du 30 juin 2025
2. PV d'huissier du 3 juillet 2025
3. Feuilles de présence
4. Devis de la société MALRY du 13/04/2025
5. Devis de la société CUISINES MOREL du 11/12/2025
6. Note de frais et honoraires de l'Expert

Les parties sont invitées à télécharger les annexes via le lien suivant, valable jusqu'au 28/07/2026 :

<https://www.swisstransfer.com/d/6ac0fb26-b09b-40bd-944f-faa3ac664fcb>