

09/02/2026

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Liquidation judiciaire de

AVOVENTES



PROCES VERBAL DE CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PC

SCP PHILIPPE EHRET & KEVIN REVERDY

Commissaires de Justice associés

Le Lundi neuf février de l'an deux mille vingt-six,

A LA REQUETE DE

SELARL FIDES représentée par **Maitre Bernard CORRE** en sa qualité de mandataire liquidateur, dont le siège social est situé 1 rue Honoré d'Estienne d'Orves à LORIENT (56100), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat la **SELARL SEGARULL - GUILLOU-PERRIER** représentée par **Maitre Stéphan SEGARULL**, Avocat associé au Barreau de LORIENT, y demeurant 2 Rue Cambry 56100 LORIENT,

Qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites, chez qui elle fait éléction de domicile et où pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie,

QUI NOUS A EXPOSE

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

DEBITEUR SAISI

AVOVENTES

EN VERTU

- **D'un jugement rendu** le 04 juillet 2024 par le Tribunal Judiciaire de Lorient (RG 24/01003) prononçant l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire après résolution du plan de redressement arrêté par jugement du 11 janvier 2024 désignant la SELARL FIDES, représentée par Maitre Bernard CORRE, en qualité de liquidateur,
- **De la copie exécutoire d'une Ordonnance** en date à Lorient du 19 août 2025 rendue par **Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de Lorient** mise au bas d'une requête à elle présentée par Maitre Stéphan SEGARULL,
- Des articles L 642-18, R 642-22 et R 642-28 du Code de Commerce,
- De l'article R 321-9 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Il convient de procéder à la description du bien immobilier sis au :

Dans l'ensemble immobilier ESPACE NAYEL sis au 1 Place Auguste Nayel* à 56100 LORIENT

Au deuxième étage du bâtiment, un plateau de bureaux desservi depuis le Quai des Indes par l'escalier 1, l'ascenseur 4 et le palier commun.

Des locaux à usage de bureaux comprenant Entrée sur salle d'attente, quatre bureaux, archives, cuisine, WC.

Figurant au cadastre de la commune de Lorient 56100

Section BL – N° de plan : 213 – Adresse : Espace Nayel, 003 LOT 0005002 – 2352/10 000^{èmes}

Bât : G – Entrée : 01 – Niv : 2 – N° porte : 05002 – Cat : BUR2

* L'adresse exacte ressort du site national de l'adresse, savoir adresse.data.gouv.fr

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **Philippe Ehret**, Commissaire de Justice associé, membre de la SCP Philippe Ehret et Kévin Reverdy dont le siège est au 7 de la Rue du Général Dubail à 56100 LORIENT,

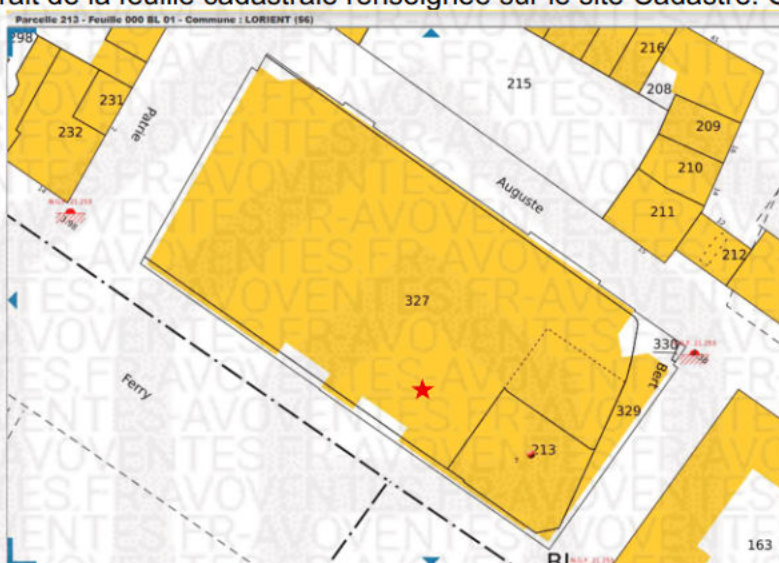
ME SUIS RENDU CE JOUR

Espace Nayel - 1 Place Auguste Nayel à 56100 LORIENT

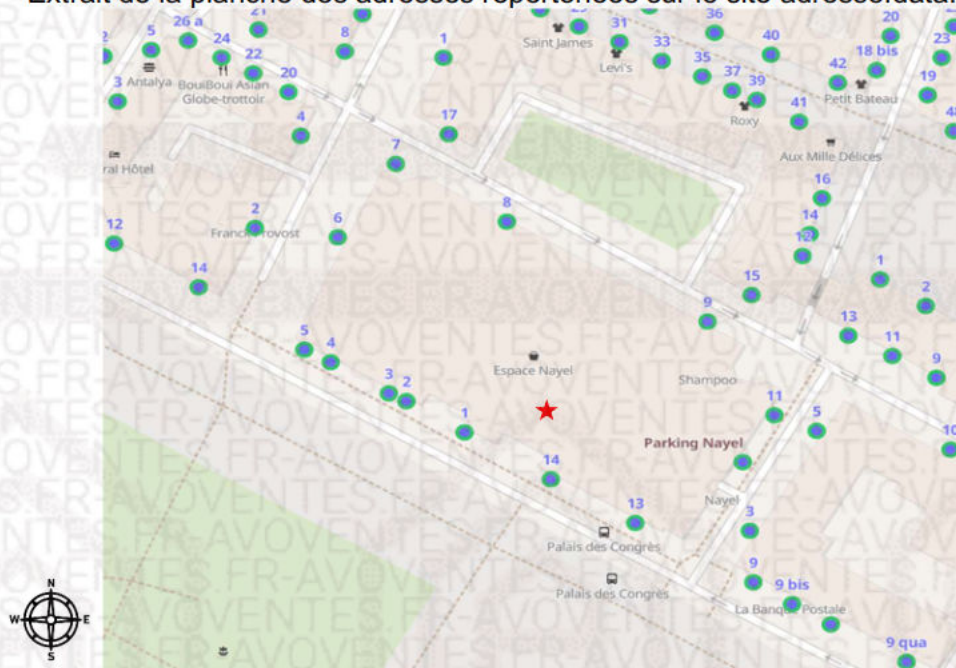
Dans le local où exerçait la profession d'Avocat
sis au deuxième étage de l'immeuble.

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

Extrait de la feuille cadastrale renseignée sur le site Cadastre. Gouv



Extrait de la planche des adresses répertoriées sur le site adresse.data.gouv.fr



OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en présence d'un témoin majeur et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à notre service ni au service du créancier, savoir :

- EXPERT IMMO SARL représentée par M. [REDACTED] Diagnostiqueur, témoin
- [REDACTED], témoin.

DESCRIPTION

Les clefs de cet immeuble m'ont été confiées par le demandeur au présent.

Depuis l'accès principal à l'Espace Nayel au 1 Place Auguste Nayel, il faut emprunter l'ascenseur situé immédiatement à droite pour accéder au deuxième étage de l'immeuble. Cet ascenseur dispose d'un code secret pour accéder au second étage.

On débouche alors sur un palier desservant deux ensembles de bureaux.

Le bureau situé le plus à droite est la propriété de [REDACTED]

Il est orienté dans un axe approximativement Nord/Sud tel qu'illustré plus haut.

Les fenêtres sont orientées également sur le même axe.

Au Nord il s'agit d'un jardin en terrasse dont profitent les résidents quant au Sud il s'agit du Parc Jules Ferry.

L'implantation réelle de cet espace de bureau se situe plus proche du milieu de l'immeuble Espace Nayel (Etoile rouge) et non tel qu'illustré sur le plan cadastral plus haut.

Le bureau ne dispose pas actuellement d'électricité, il est donc plongé dans la pénombre.

D'après des voisins interrogés par moi, il y aurait un dysfonctionnement sur la Centrale de Traitement d'air (CTA) de l'immeuble qui affecterait les bureaux de ce niveau.

La CTA est l'un des composants principaux d'un système de chauffage, ventilation et climatisation (CVC). Son rôle est de traiter l'air et de la diffuser au sein d'une ou plusieurs pièces, comme c'est le cas en cette occurrence puisque des bouches d'insufflation/extraction sont visibles aux plafonds et des télécommandes par pièce sont également présentes.

Une action judiciaire serait actuellement en cours à ce sujet qui viserait soit une réparation soit un changement complet du système mais sans plus de précision.

Le fonctionnement de l'ensemble des fenêtres est mauvais ; des fenêtres ne ferment pas du tout et il semblerait qu'un remplacement pur et simple soit nécessaire selon les voisins interrogés car la société ayant fourni et posé lesdites ouvertures ayant été liquidée.

Le syndic de copropriété est la société Agence Immobilière Lorient Citya Cagil sise 5^E Boulevard Maréchal Joffre 56100 LORIENT (02 97 21 15 06) qui, interrogée officiellement par courriel, n'a pas daigné répondre à mes sollicitations.

Néanmoins, en ce qui concerne les locaux de ce niveau savoir le local du Cabinet Wagner et le local de [REDACTED] il existerait une copropriété entre ces deux fonds.

Il y aurait une solidarité des propriétaires de ces derniers quant au paiement des charges de copropriété de l'immeuble.

Le montant annuel des charges de copropriété oscillerait entre 10 560 € et 12 000 €.

ENTRÉE ACCUEIL

Cet espace ouvert représente l'entrée, la salle d'attente, le bureau du secrétariat, l'espace de distribution des bureaux et l'espace archives.

L'accès depuis le palier, s'effectue par une porte tiercée en état d'usage, de couleur grise, ouverture à l'anglaise battant double, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur en stratifié coloré, intérieur en stratifié coloré, serrure monopoint, pas de barre de seuil.

Il semble que la fermeture soit en partie électromagnétique puisqu'une ventouse est fixée sur la porte.

La pièce comprend aussi une issue de secours en état d'usage, de couleur grise, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, intérieur en stratifié coloré. Les clefs sont absentes.

Le **sol** est recouvert de moquette en état d'usage, de couleur bleue, en forme de dalles, en matière synthétique.

Les **plinthes** sont en bois sous peinture en état d'usage, de couleur bleue.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage convenable de type patent sous peinture, de couleur beige. Je relève cinq crochets.

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en état d'usage, de couleur blanche, rampe(s) électrique(s) lumineuse(s). Je relève une auréole et une tâche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres hors d'usage, de couleur grise, ouverture à battant et oscillo-battante, châssis en pvc, double vitrage. La pièce compte aussi un châssis vitré implanté latéralement en état d'usage, de couleur grise, châssis en pvc, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une niche avec portes coulissantes en état d'usage faisant office de vestiaire située près du bureau 3 (une tablette en état d'usage, une tringle-barre de penderie en état d'usage)

Il existe des bouches d'insufflations visibles au plafond.

Dans le fond de l'accueil près des bureaux 1 et 2 ont été aménagés deux espaces de rangements ou d'archives en forme de couloirs. Des rangement en bois de type MDF avec tablettes sont posés.



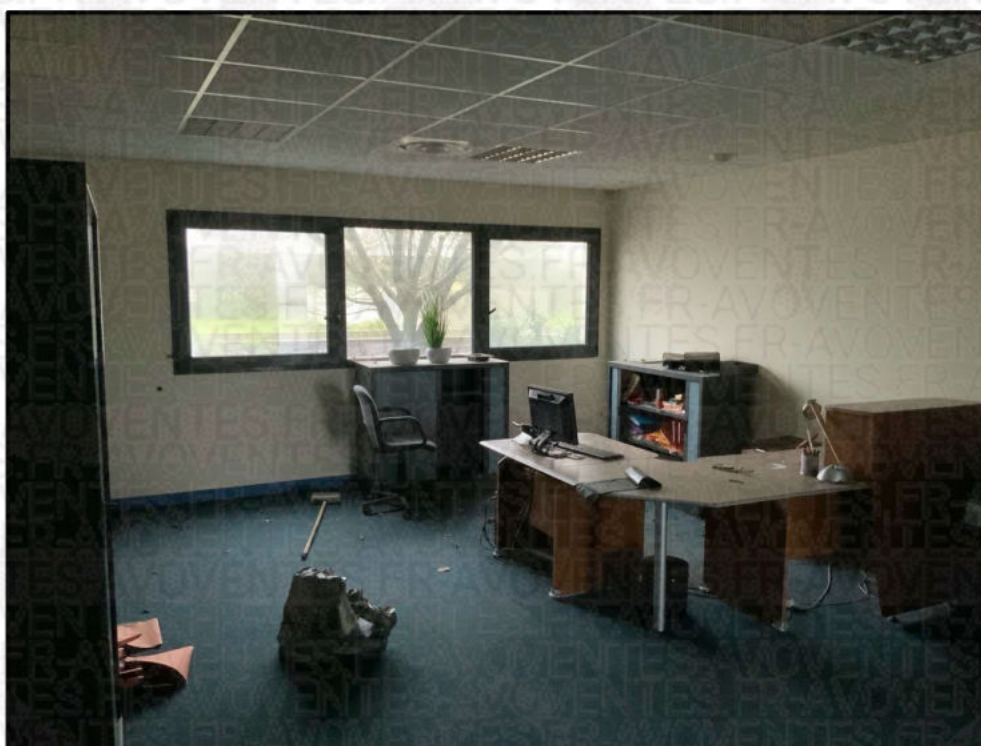
Photographie n°1. Porte d'accès au plateau depuis l'extérieur.



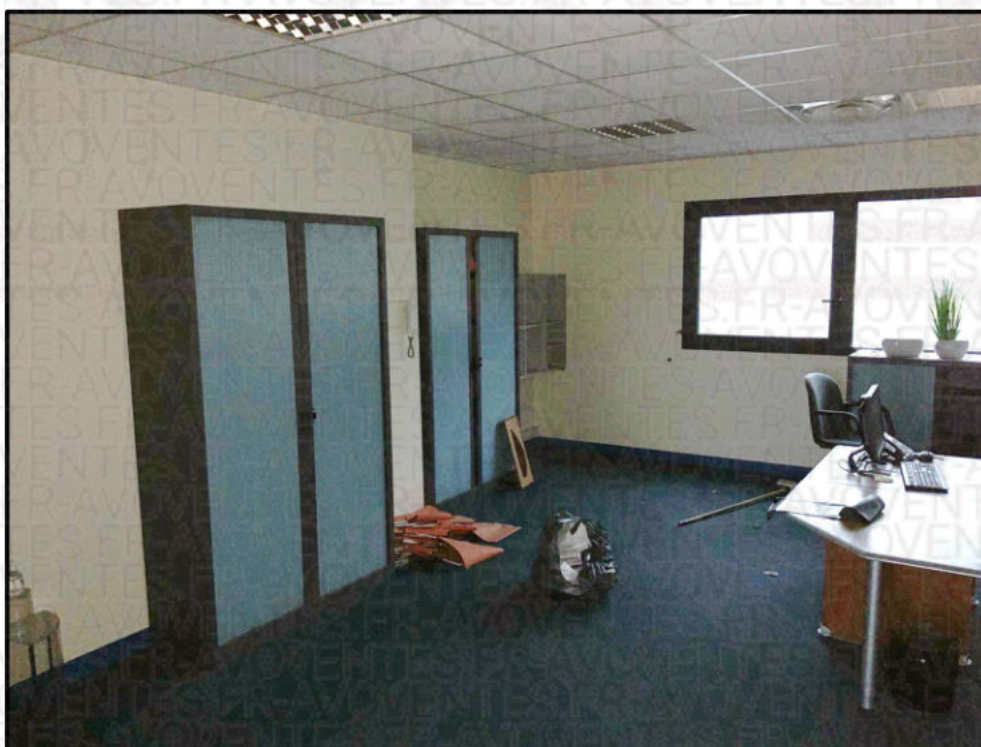
Photographie n°2. Entrée et salle d'accueil.



Photographie n°3. Salle d'accueil et accès au secrétariat et bureaux



Photographie n°4. Secrétariat – les fenêtres ne se ferment pas



Photographie n°5. Autre aspect du secrétariat



Photographie n°6. Espace archives aménagé.



Photographie n°7. Autre vue du même espace.

BUREAU 1

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage, bicolore, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de moquette en état usagé, de couleur grise, en forme de dalles, en matière synthétique. Je relève quelques salissures et quelques tâches en forme d'auréoles.

Les **plinthes** sont en bois sous peinture en état d'usage, de couleur grise. Je relève quelques traces de frottements.

Les **murs** sont recouverts de papier peint de type patent sous peinture en état d'usage, de couleur verte. Je relève trois crochets, un trou avec cheville, clou ou vis apparent, quelques rayures et une tâche.

Le **plafond** est recouvert de dalles de faux-plafond en état d'usage, de couleur blanche, réglette électrique lumineuse. Quatre dalles sont auréolées et huit dalles ont été déposées.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres hors d'usage, ouverture à battant et oscillo-battante, châssis en pvc, double vitrage. La pièce compte aussi un châssis vitré implanté latéralement en état d'usage, de couleur grise, châssis en pvc, double vitrage.



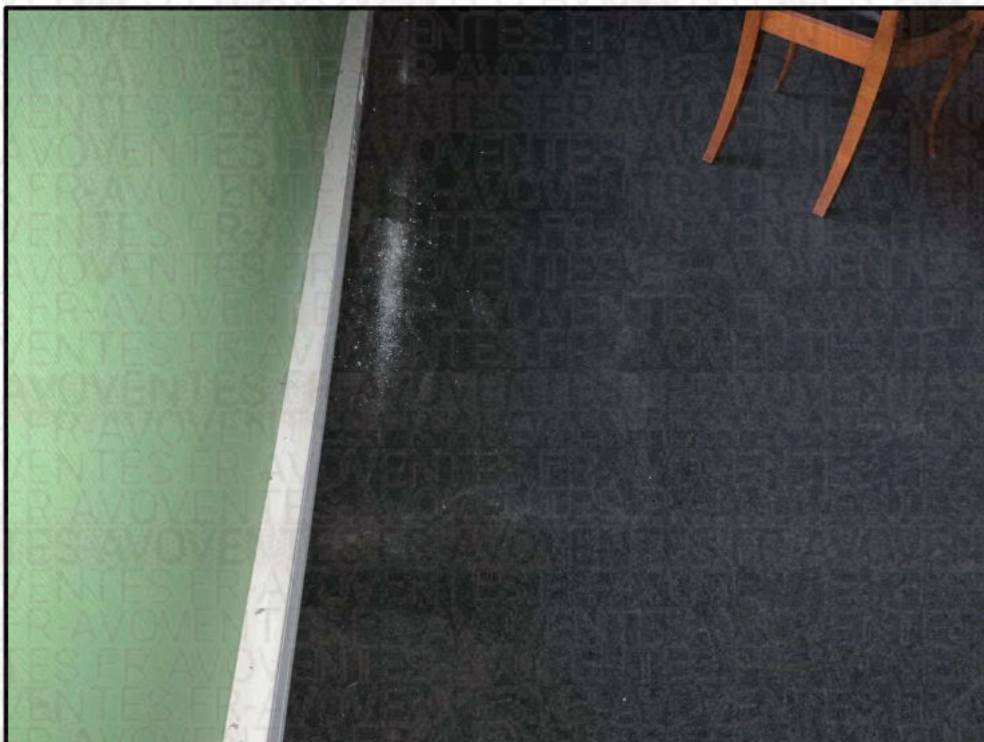
Photographie n°8. Bureau 1.



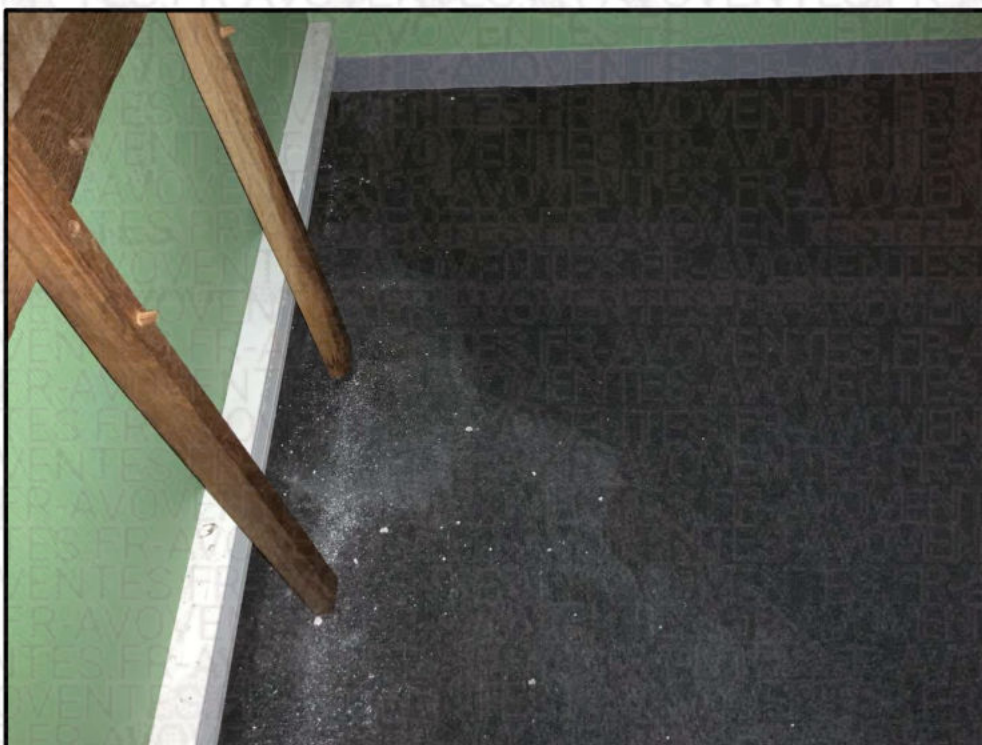
Photographie n°9. Autre vue.



Photographie n°10. Type d'auréole visible sur plusieurs dalles situées à l'aplomb du panneau 2 c'est-à-dire au niveau de l'emplacement des fenêtres.



Photographie n°11. Taches au sol situées elles aussi le long du panneau 2.



Photographie n°12. Autre vue.



Photographie n°13. Panneau 2 – Vue au Nord

BUREAU 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage, bicolore, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de moquette en état d'usage, de couleur grise, en forme de dalles, en matière synthétique.

Les **plinthes** sont en bois sous peinture en état d'usage, de couleur marron.

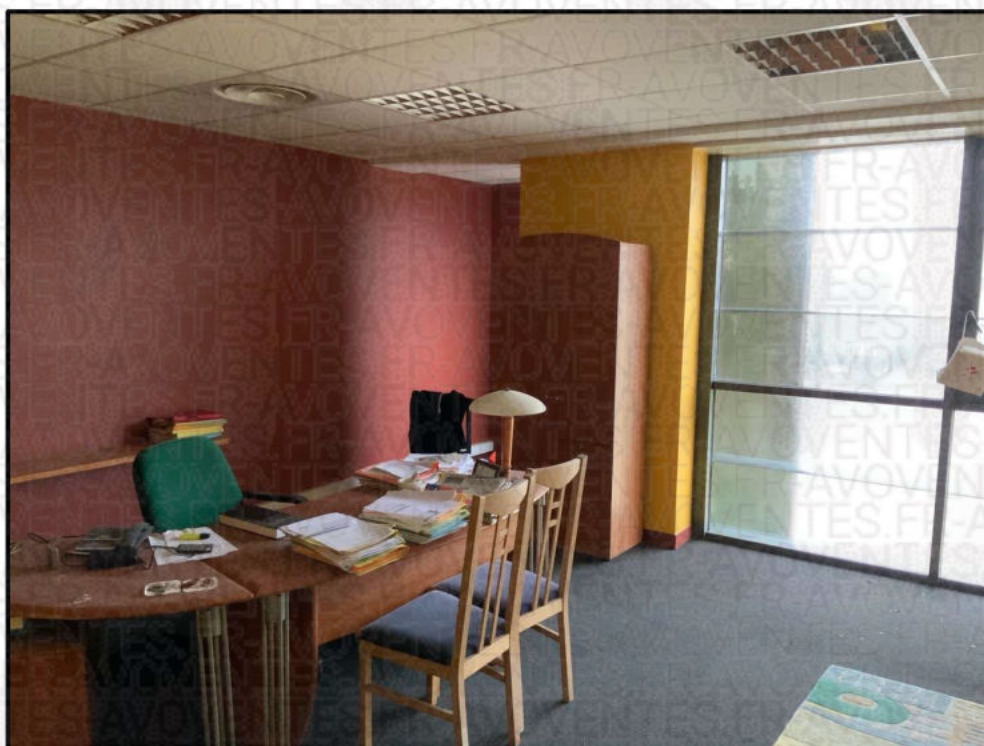
Les **murs** sont recouverts de papier peint en état usagé, bicolore, de type patent. Je relève quelques rayures et quelques traces de coulures.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage, de couleur blanche, réglette électrique lumineuse. Je relève quelques tâches. Une dalles est manquante

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré au Sud par une fenêtre hors d'usage, de couleur grise, ouverture à battant et oscillo-battante, châssis en pvc, double vitrage. La pièce compte aussi un châssis vitré implanté latéralement en état d'usage, de couleur grise, châssis en pvc, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une niche avec portes coulissantes en état d'usage convenable (neuf tablettes en état d'usage convenable)



Photographie n°14. Vue partiel du bureau implanté au Sud (Parc Jules Ferry)



Photographie n°15. Autre vue.



Photographie n°16. Vue vers le Sud.

BUREAU 3

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage, de couleur bleue, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil. Je relève quelques traces de frottements.

Le **sol** est recouvert de moquette en état usagé, de couleur bleue, en forme de dalles, en matière synthétique. Je relève quelques auréoles et de multiples tâches.

Les **plinthes** sont en bois sous peinture en état d'usage, de couleur bleue.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état usagé, de couleur beige, de type patent. Je relève de multiples traces de frottements.

Le **plafond** est recouvert de dalles de faux-plafond en état d'usage, de couleur blanche, réglette électrique lumineuse. Je relève un trou.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur grise, ouverture à battant et oscillo-battante, châssis en pvc, double vitrage. La pièce compte aussi deux châssis vitrés implantés latéralement en état d'usage, de couleur grise, châssis en pvc, double vitrage.



Photographie n°17. Vue du bureau 3 au Sud.



Photographie n°18. Traces de coulures (Pluies ?) au niveau de la fenêtre qui fonctionne mal.

WC

Cet espace est divisé en trois zones, deux toilettes équipées de WC sur pied et disposant chacune d'une porte d'accès et un espace kitchenette.

L'accès à ces WC s'effectue par une porte simple en état d'usage, de couleur bleue, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, barre de seuil. Frein de porte hors d'usage apparemment car il manque une pièce qui était fixé sur le bâti en bois peint qui présente un trou.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage, à légers motifs, en céramique, en pose droite et de couleur claire.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage de forme rectangulaire, de couleur marron, en céramique.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage, de couleur blanche ou beige, spots intégrés au plafond.

L'espace est divisé en deux toilettes et petit recoin cuisine aménagé avec un évier en métal en mauvais état.

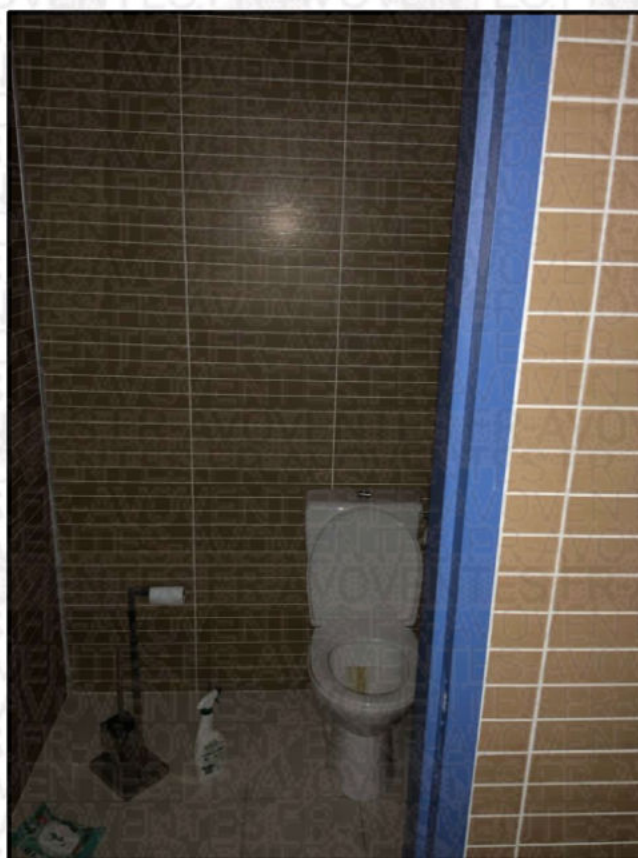
Le robinet est tordu et désolidarisé de son support.

Il existe un petit placard à deux portes sous le plan de travail.

Un chauffe-eau sans doute instantané et un souffleur pour sèche mains constituent des accessoires de cet espace outre les deux WC sur pieds.



Photographie n°19. L'espace WC.



Photographie n°20. WC 1.



Photographie n°21. WC 2.

LOCAL TECHNIQUE

Il se situe près du Bureau 3.

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage, de couleur bleue, ouverture à la française battant simple, avec une poignée à bec de canne en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de moquette en état d'usage, de couleur bleue, en forme de dalles, en matière synthétique.

Les **plinthes** sont en bois sous peinture en état d'usage, de couleur bleue.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage, de couleur blanche, réglette électrique lumineuse.

Cet espace est équipé d'un appareil type baie murale informatique de brassage ou armoire réseau et sans doute du coffret électrique. Il est également aménagé de petites étagères.



Photographie n°22. Intérieur du local.



Photographie n°23. Autre vue.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 19 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Dont Acte

Cout : Six Cent trente-sept euros et soixante-trois centimes.

COUT de l'ACTE

Honoraires	221,36
Transport	9,40
Vacations	300,60
Total Hors taxe	531,36
TVA 20%	106,27
TOTAL TTC	637,63

Me Philippe Ehret

Commissaire de Justice associé

