

**SAS ACTA 22**  
**Commissaire de Justice**  
**28D, Bd Victor Etienne**  
**22600 LOUDEAC**

Tél : 02.96.28.04.64  
contact@ccta22.com  
www.acta22.com

**EXPÉDITION**

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**  
**ET LE VINGT ET UN JANVIER À 9H30**

**À la demande de :**

La SELAS BODELET-LONG, SELAS de mandataires judiciaires, ayant son siège social, 6 Parc d'Activités de Tréhonin 56300 LE SOURN, immatriculée au RCS de LORIENT sous le numéro 389 442 997, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié es qualité audit siège, intervenant en qualité de liquidateur judiciaire de AVOVENTES

désignée en cette qualité par jugement du tribunal judiciaire de LORIENT du 27 juin 2024.

Ayant pour avocat : La SELARL KOVALEX, Société d'Avocats, agissant par Maître Hervé DARDY, inscrite au barreau de SAINT-BRIEUC, demeurant 34, rue de Paris 22003 SAINT-BRIEUC CEDEX 1.

**Agissant en vertu et pour l'exécution :**

D'une ordonnance rendue le 2 juillet 2025 par le juge commissaire du tribunal judiciaire de LORIENT autorisant la SELAS BODELET-LONG à vendre le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de AVOVENTES à savoir un immeuble, situé 3, Boulevard Victor Étienne à LOUDEAC et commettant pour ce faire, la SAS ACTA 22, Commissaire de Justice à LOUDEAC, afin d'établir le procès-verbal de description de l'immeuble.

Je, Maître Sophie LUCAS-AUDIC, Commissaire de Justice, membre de la Société Par Actions Simplifiée, ACTA 22, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de LOUDEAC 22600, 28, D, Bd Victor Etienne, soussignée,

Certifie m'être rendue au 3 Boulevard Victor Etienne, à LOUDEAC (22600), où là étant, en présence de AVOVENTES du Cainet CORLOUEF, j'ai procédé à la description du bien comme suit :

## ENVIRONNEMENT DES DESCRIPTIONS

Le bâtiment est situé sur la commune de LOUDEAC qui est dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne. Elle fait partie de la communauté intercommunale Loudéac Communauté Bretagne Centre et compte environ 10 000 habitants. LOUDEAC est située au cœur de la Bretagne, à environ, 100 kms de RENNES, 70 kms de LORIENT et VANNES et 40 kms de SAINT-BRIEUC. La commune est attractive puisqu'elle dispose de médecins, d'écoles maternelles et primaires, de collèges, de lycées, de nombreux commerces, associations sportives et culturelles, d'un cinéma et d'un bassin d'emploi très dynamique.

Le bâtiment à usage commercial concerné par la vente est un ancien supermarché de l'enseigne Netto et est situé à proximité de nouvelles cellules commerciales ouvertes depuis peu. Le Boulevard Victor Étienne comporte de nombreux commerces. Le cinéma se situe à proximité de ce bâtiment.



## DESCRIPTION

### EXTERIEUR :

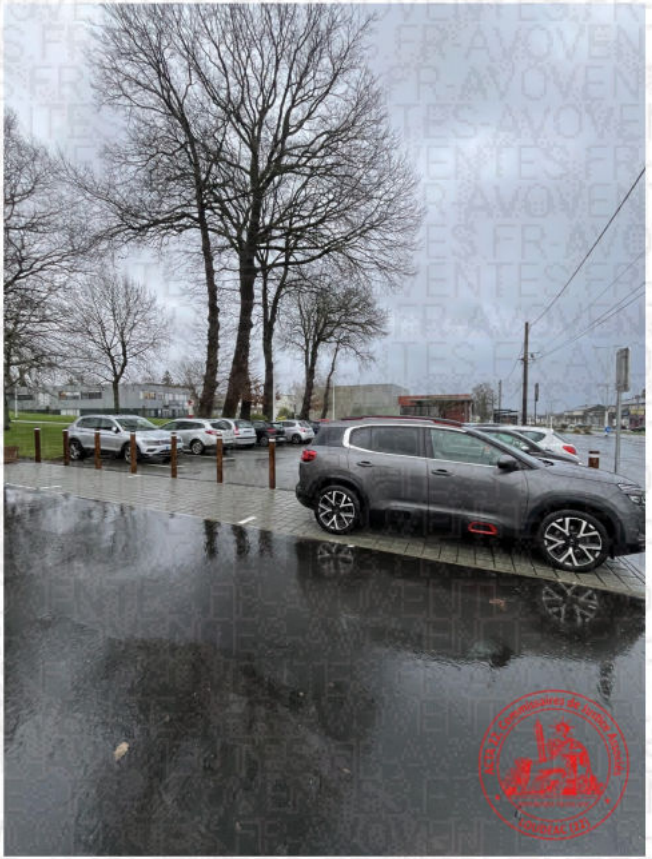
Le bâtiment est en bardage métallique à toit plat, resté en l'état depuis de nombreux mois. Cet immeuble est squatté et la porte de secours, située à l'arrière du bâtiment, a été fracturée. Le bâtiment a subi de nombreuses dégradations et détériorations. Les skydômes du toit ne fonctionnent plus et l'eau pénètre à l'intérieur. La toiture en tôles fibro-ciment n'est plus étanche et l'immeuble fait l'objet de nombreuses infiltrations et dégâts des eaux. Le bardage extérieur présente un état de dégradation avancé, caractérisé par de multiples impacts, des déformations par cabossage ainsi qu'une oxydation généralisée se manifestant par des traces de rouille réparties sur l'ensemble des panneaux.

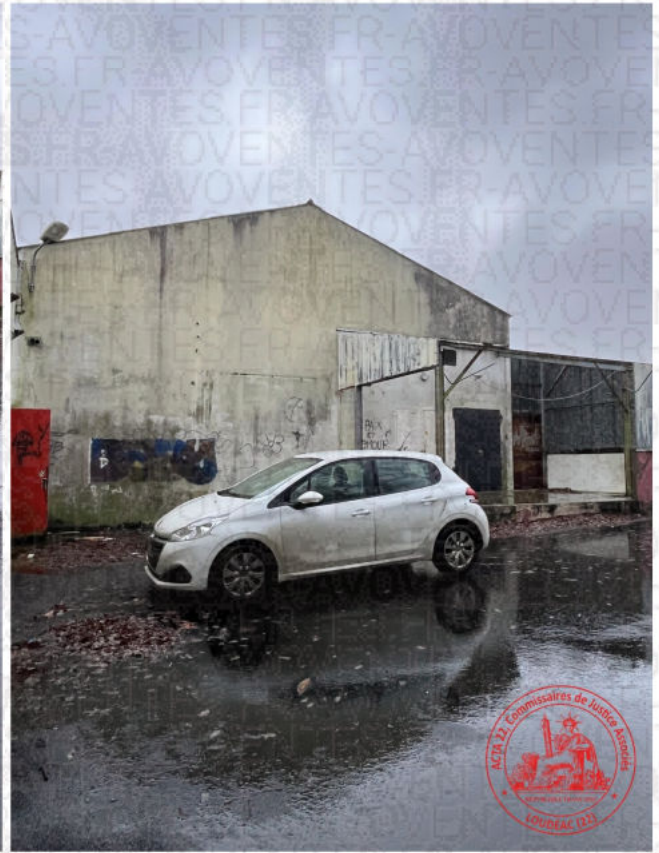
Le bâtiment est mitoyen avec de nouvelles cellules commerciales, entièrement neuves et ouvertes depuis peu. Le parking a été entièrement rénové. L'immeuble se situe à proximité du Boulevard Victor Etienne.







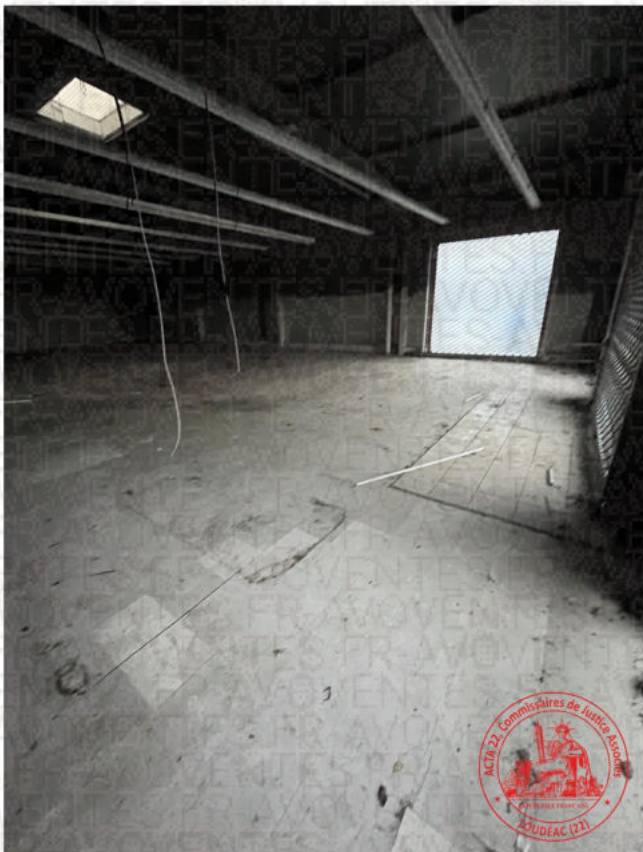


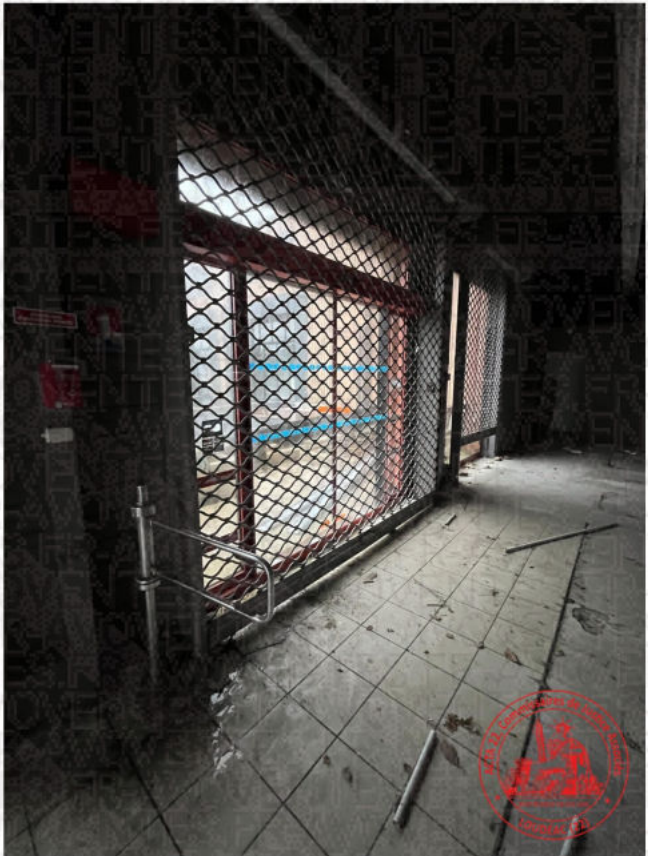
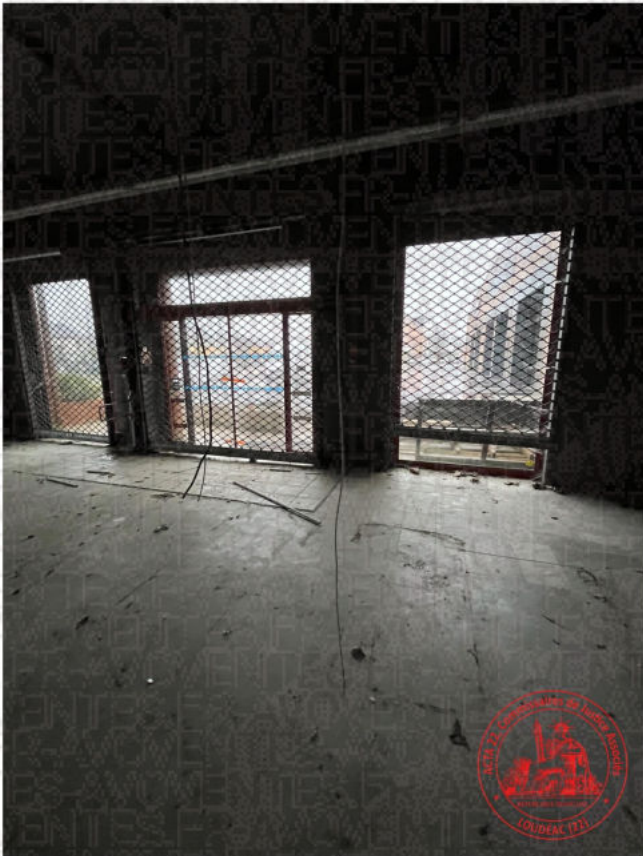




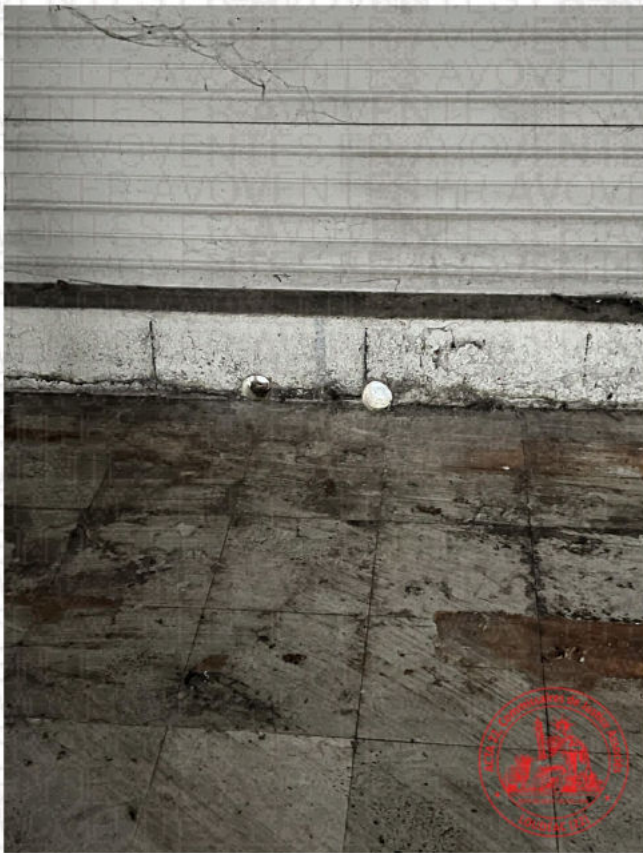
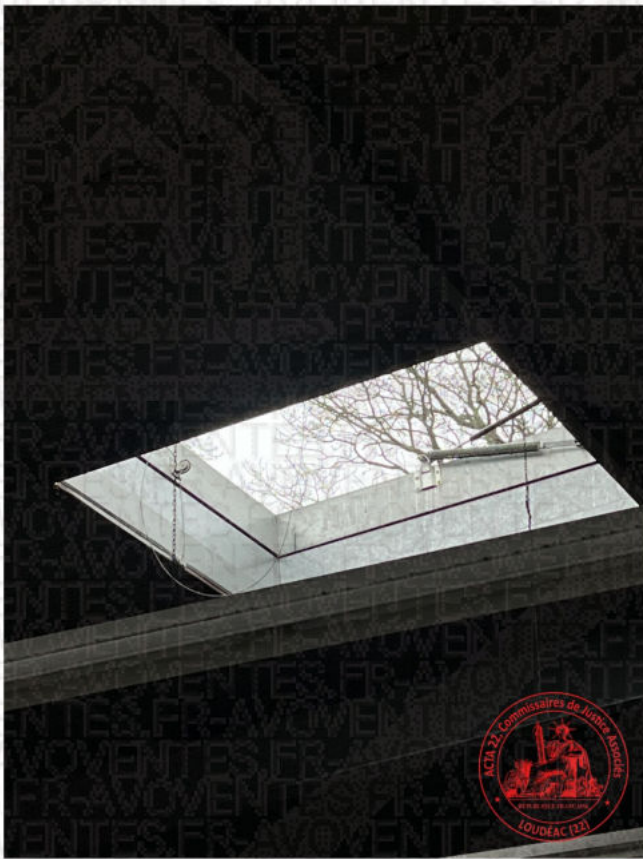


**MAGASIN (364,71 m<sup>2</sup>) :** Cette partie est vide de tout matériel et équipement. Le sol est en revêtement plastifié avec des dalles dégradées. Je note plusieurs accrocs. Une partie est en carrelage, devant la l'entrée du magasin. Les murs sont en panneaux sandwich avec un léger isolant. Le bardage métallique est abîmé, cabossé à certains endroits. Le plafond est en panneaux sandwich. Je note la présence de nombreuses infiltrations d'eau par les skydomes qui restent ouverts et la toiture qui n'est plus étanche. Je note la présence de flaques importantes au sol. Le magasin comporte des vitrines et une porte automatique vitrée. Je note également la présence d'une issue de secours au fond du magasin qui a été fracturée et qui reste ouverte.

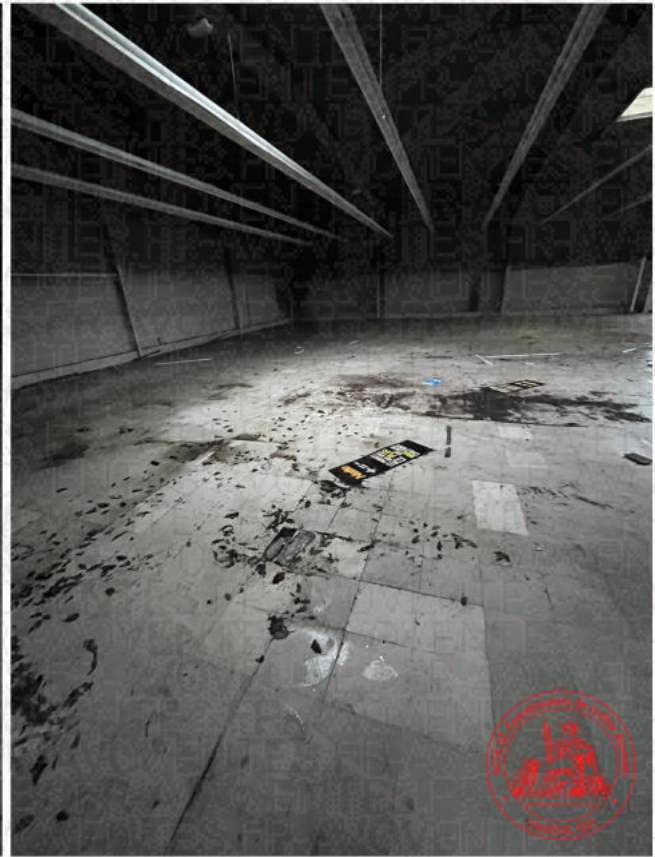






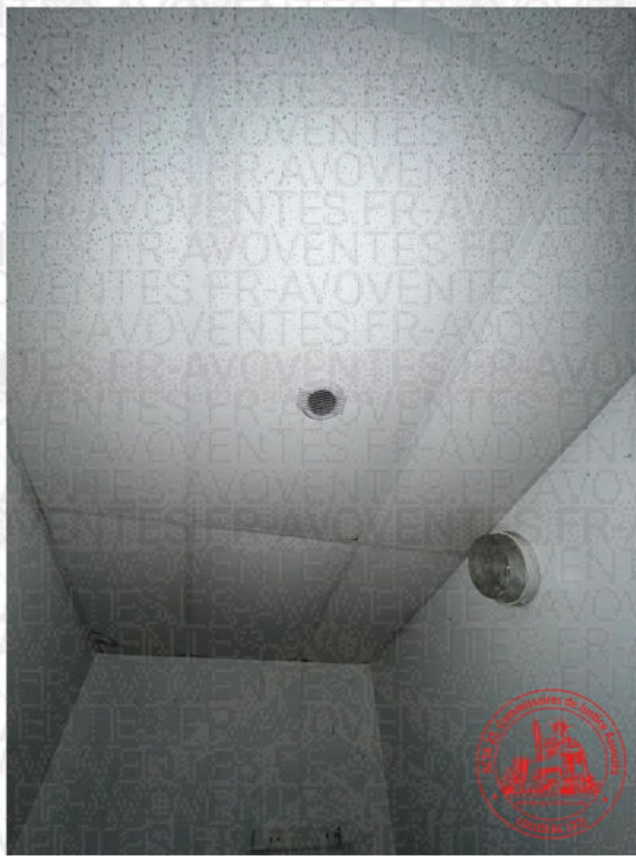




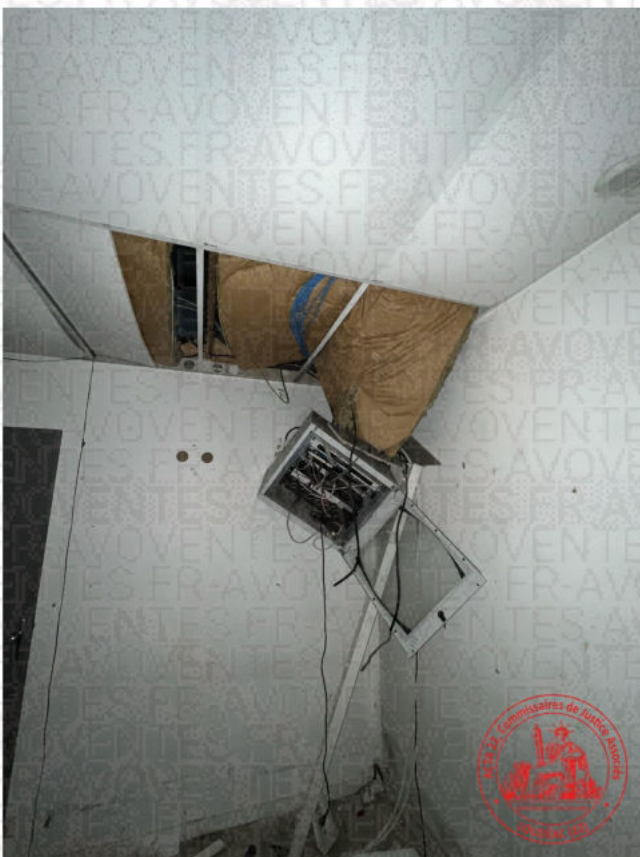


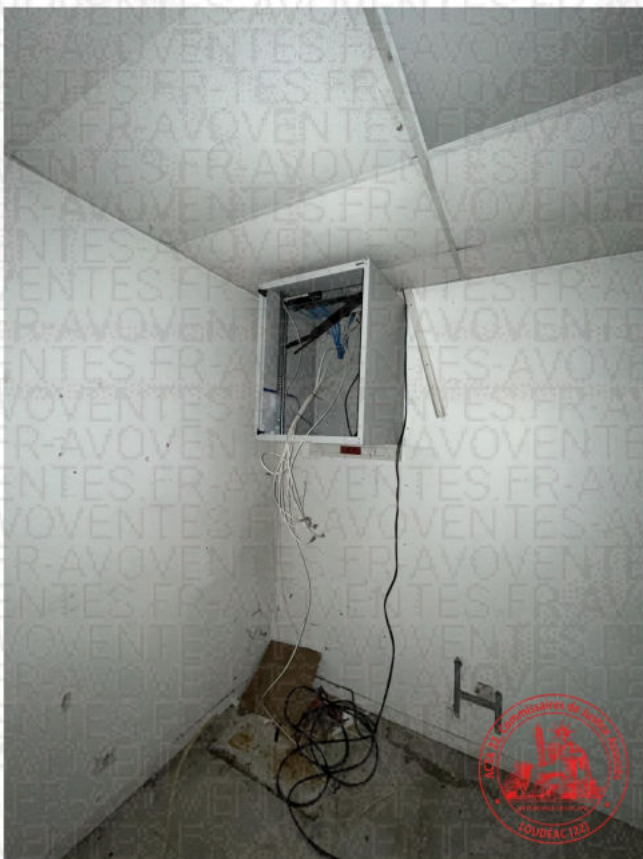
**WC 1 (4,14 m<sup>2</sup>) :** Au fond du magasin se situe une partie en parpaings et placo, comprenant un WC, un local technique, des sanitaires et un deuxième WC. Le premier WC est composé au sol d'un revêtement plastifié. Les murs sont en peinture présentant de nombreuses taches et traces et le plafond en dalles présente également des auréoles et des dégradations. Cette pièce comporte des toilettes sans lunettes ni couvercle et un lavabo, le tout étant dans un état de saleté important.





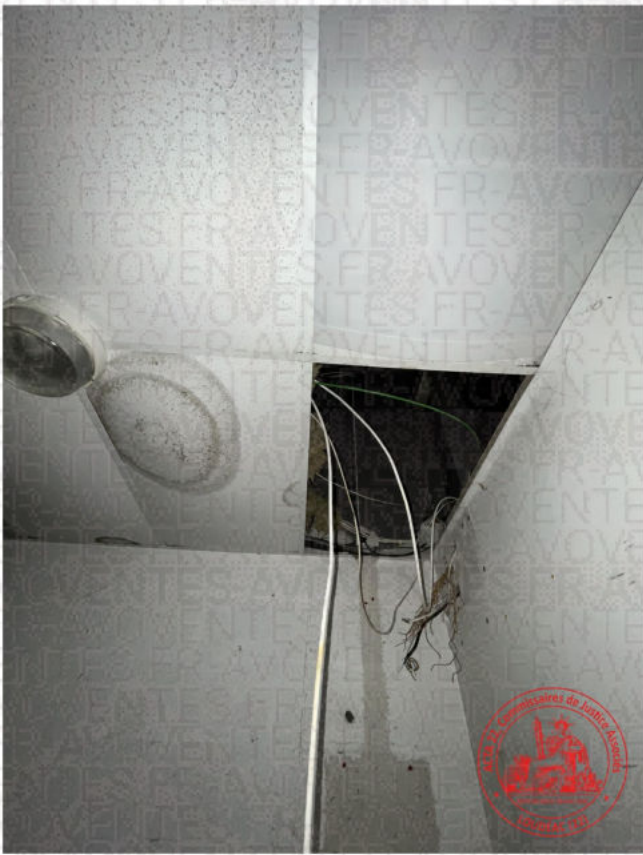
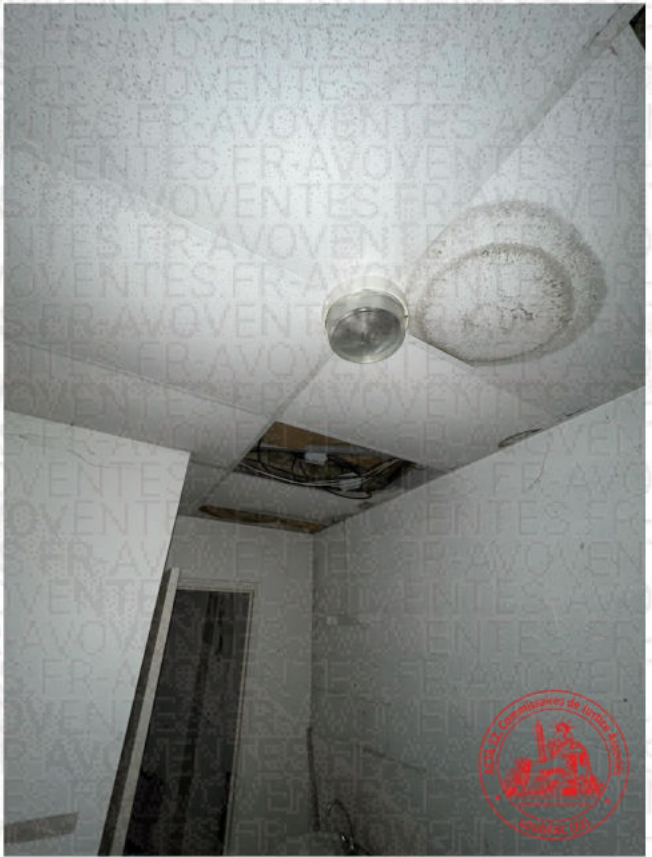
**LOCAL TECHNIQUE ( 9,80 m<sup>2</sup> ) :** Le local technique a été vandalisé. Je note la présence de nombreux fils électriques qui pendent et l'armoire électrique a été arrachée. Le sol est en revêtement plastifié, abîmé. Les murs sont en peinture présentant de nombreuses taches et traces. Le plafond est endommagé, il manque des dalles.





**SANITAIRES (5,78 m<sup>2</sup>)** : Le sol, en revêtement plastifié est dégradé. Les murs en parpaing présentent de nombreuses taches et traces. Le plafond est également endommagé, présence de grosses auréoles et absence de dalles. les équipements électriques ont été vandalisés. Je note la présence d'un lavabo rien n'a été nettoyé.





**WC 2 (1,98 m<sup>2</sup>):** Le bâtiment ayant été squatté, l'état des toilettes est exécrable.

Le sol : revêtement plastifié très sale. Mur : peinture présentant de nombreuses taches et traces. Je note au plafond la présence d'énormes infiltrations, il manque des dalles et l'isolant est gorgé d'eau.



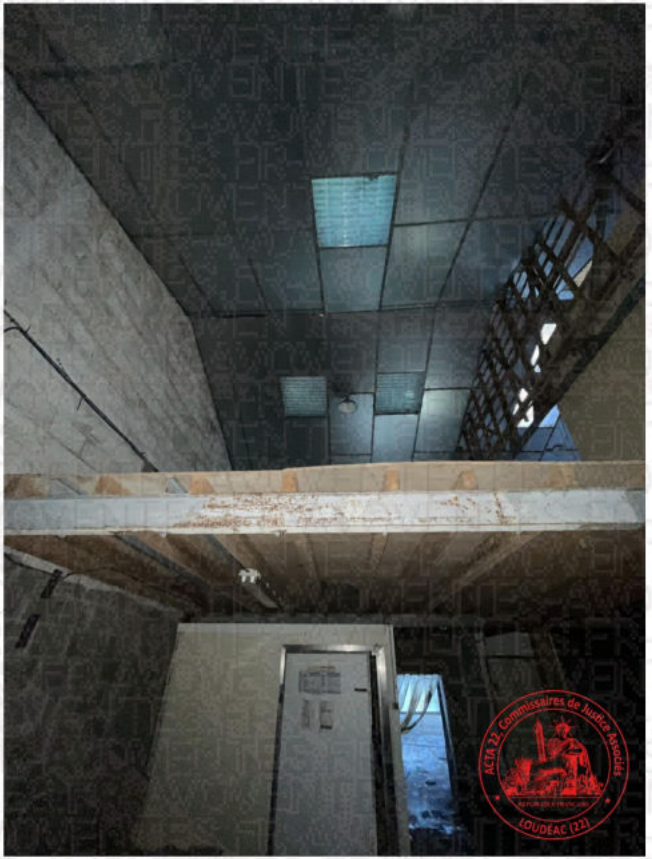


**LA RESERVE ( 82,01 m<sup>2</sup> ) :** L'accès à la réserve se fait par une porte coulissante. Il s'agit d'une extension dont les murs sont en parpaing et toiture en tôles fibrociment. Au sol, je note la présence d'une dalle béton, très sale. Les murs en parpaing sont à l'état d'usage. Je constate que cette partie est squattée et je note la présence de couvertures et d'oreiller ainsi que de bouteilles d'alcool. La réserve comporte une double porte de sortie, donnant sur l'arrière du bâtiment. Cette réserve comporte également une mezzanine à laquelle on accède par une échelle de meuniers.









Dans la réserve se situent un deuxième local technique, un WC, une chambre froide et une pièce d'eau.

**Cagibi local technique (1,56 m<sup>2</sup>)** : Les murs sont en parpaing et le plafond en placo. Dans ce local se situe le tableau électrique qui semble présenter un état général correct.



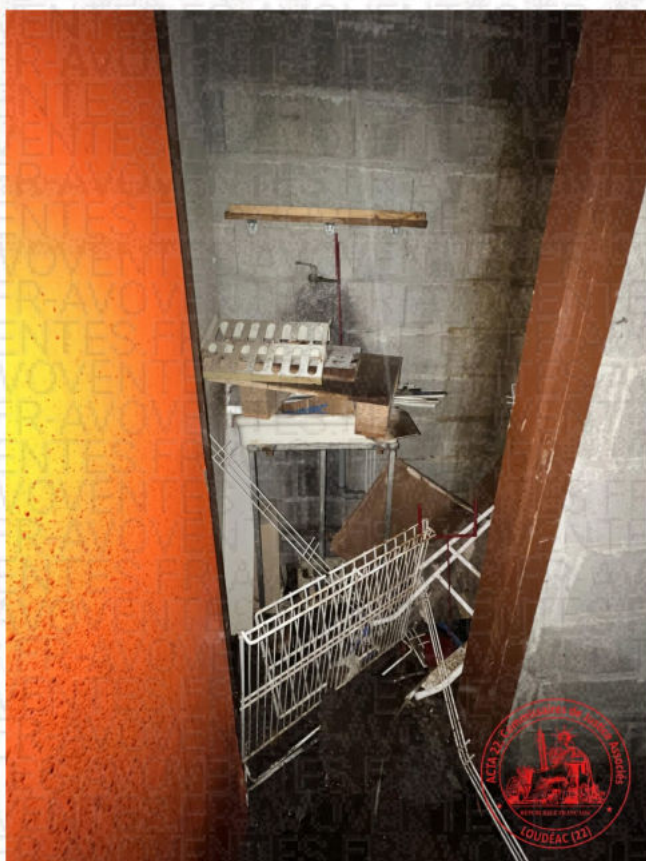
**Chambre froide (10.40 m<sup>2</sup>)** : La chambre froide n'a pas été nettoyée, les murs présentent de nombreuses traces et taches. Le sol est en béton.



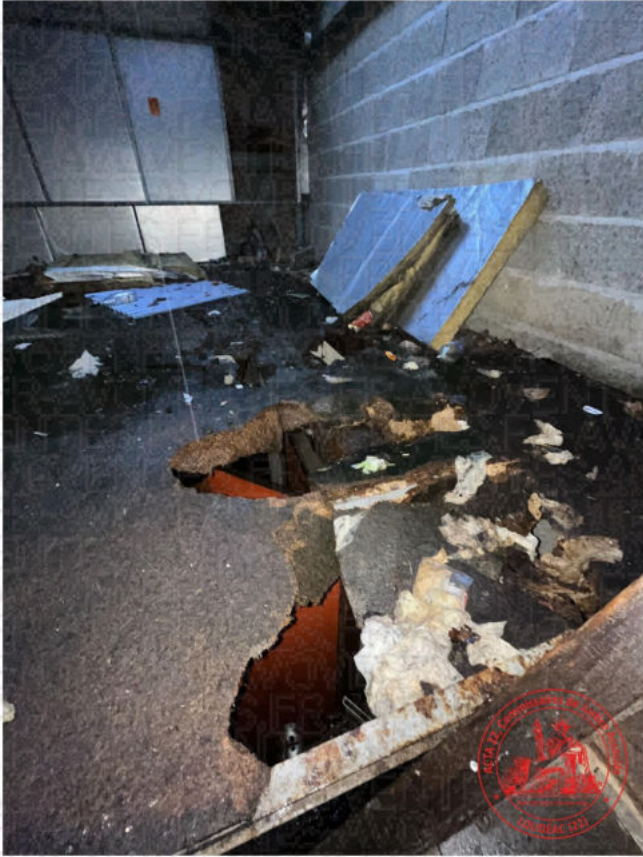
**WC 3 (1,54 m<sup>2</sup>) :** Dans la réserve se situe également un autre WC qui est dans un état de saleté répugnant. Les toilettes ont été utilisées, bien que l'alimentation en eau soit coupée. La cuvette et le sol sont souillés par des déjections humaines, dans un état d'insalubrité avancé. Je note la présence de coulures importantes sur les murs en parpaings. Je constate que le plafond s'est effondré par la présence d'infiltration très importantes.



**Pièce d'eau (1,58 m<sup>2</sup>) :** Ce petit espace comporte un lavabo mais l'accès est actuellement impossible en raison de la présence d'objets divers obstruant l'entrée.



**MEZZANINE ET PIECE DE RANGEMENT ( 70,01 m<sup>2</sup> + 17,82 m<sup>2</sup>) :** A l'étage, le sol de la mezzanine, initialement composé de panneaux de contreplaqué, présente des signes avancés de dégradation dus à une exposition prolongée à l'humidité. Le sol, imbibé d'eau est devenu instable et présente un risque réel d'effondrement rendant toute circulation dangereuse. Des flaques d'eau stagnantes sont visibles à la surface, confirmant des infiltrations importantes. Je constate une absence partielle des tôles fibrociment au niveau de la toiture, expliquant ces infiltrations massives. A gauche, en arrivant sur la mezzanine, se situe une pièce de rangement mais dont l'accès est dangereux.





Fin de mission à 12h30 (rédaction comprise).

A l'appui de mes constatations j'ai pris des photographies lesquelles sont insérées au présent procès-verbal.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

<b>Coût de l'Acte</b> <b>Arrêté du 28 février 2020</b>	
Émoluments HT	221,36€
Déplacement HT	9,40€
Débours HT	300,60€
<b>Sous-Total HT</b>	<b>531,36€</b>
TVA 20,00%	106,27€
<b>Total TTC</b>	<b>637,63€</b>

La Commissaire de Justice soussignée  
**Maître Sophie LUCAS-AUDIC**

