

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

LE 06.07.2023

DEMANDEUR :

INDIVISION AVOVENTES

SCP MOREAU-PASQUET-LE DREFF  
Commissaires de Justice  
16 QUAI ARMEZ -CARRÉ ROSENGART  
22000 SAINT BRIEUC  
11 rue Jean-Jacques Rousseau  
22200 GUINGAMP  
scpmoreaupasquet@orange.fr  
Tél : 02 96 33 01 01  
FR7612206010005602373974232  
AGRI FR PP 822

dossier n° 0370.437



**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

N°437

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE SIX JUILLET****À LA DEMANDE DE :****AVOVENTES**

Lesquels ont constitué sur les présentes et leurs suites, la **SCP MARION-LE ROUX-SIBILLOTTE-ENGLISH** avocat au barreau de SAINT-BRIEUC y demeurant 17, allée Marie Le Vaillant **22000 SAINT-BRIEUC**, avec élection de domicile dans les locaux de son cabinet.

Je, Charles-Emmanuel MOREAU, Commissaire de Justice associé au sein de la société civile professionnelle « Charles-Emmanuel MOREAU, Christelle PASQUET, Margaux LE DREFF Commissaires de Justice Associés », titulaire d'un office de Commissaire de justice à GUINGAMP (22200), 11 rue Jean-Jacques Rousseau (Maître PASQUET Y attachée) et titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT-BRIEUC (22000), Carré Rosengart 16, Quai Armez (Maître MOREAU Charles-Emmanuel et Maître LE DREFF Margaux y attachés), soussigné.

**AGISSANT EN VERTU :**

-De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 09 juillet 2021 par le Tribunal Judiciaire de SAINT-BRIEUC (22000) entre **les requérants**, d'une part, et

# AVOVENTES

Cette décision **ordonnant** la vente sur licitation des biens immobiliers indivis sis 3, rue des Ronces à PLESSALA (22330), au lieu-dit « La Potelais » à PLESSALA (22330), au lieu-dit « La crémaudu » à PLESSALA (22300).

**Me suis rendu** commune de PLESSALA (22330), 3, rue des ronces ainsi qu'au lieu-dit « La Potelais » aux fins de procéder à la description exacte et détaillée des biens immeubles ci-dessus mentionnés dépendant de la succession **AVOVENTES** .

## SITUATION DES BIENS ET DESCRIPTION

Les biens dont s'agit sont situés **3, rue des ronces**, au lieu-dit « **La Potelais** » ainsi qu'au lieu-dit « **Crémaudu** » à PLESSALA (22330), PLESSALA devenue le 01.01.2016 une commune déléguée de la commune nouvelle du MENE et rattachée à ce titre à la communauté de communes du MENE.

Elle est entourée par les communes de PLEMY-TREDANIEL-LA PRENESSAYE et implantée à 15 Kms de LOUDEAC, la ville la plus importante des environs.

La ville de SAINT-BRIEUC, préfecture des côtes d'Armor, se trouve à environ 40 kms. PLESSALA bénéficie de commerces avec une grande surface, des commerces de proximité sur son secteur immédiat et de grandes surfaces à LOUDEAC.

Des médecins généralistes sont installés également au sein du centre de santé de LE MENE.

L'offre éducative y est nombreuse avec écoles maternelles et primaires publiques et privées à PLEMY et TREDANIEL à moins de 10 kms, collèges publics et privés à MONCONTOUR (9,6 kms), PLOEUC-L'HERMITAGE (12,7 kms), lycées publics et privés enfin à LOUDEAC (15 kms).

### **MAISON D'HABITATION ET PARCELLE 3, RUE DES RONCES PLESSALA**

(Cadastrées section YC n°159 pour une contenance de 6 ares 2 centiares)

En parpaings et béton banché sous ardoises, la maison d'habitation comprend **au sous-sol** un garage sur cave avec chaufferie et débarras, **au rez-de-chaussée** une entrée avec couloir, un séjour-salon, une cuisine, des WC, salle de bain, deux chambres.

**A l'étage**, une autre salle de bain, des WC, deux autres chambres.

Ce jour, 06.07.2023 à 14 heures 30, en possession des clefs de cette maison d'habitation qui nous ont été communiquées par Me PINCEMIN notaire 15, rue des Champs-Gautier à PLEMET (22210), nous pouvons sans difficulté procéder au

descriptif du bien immobilier détaillé ci-après et le technicien de la société AEI dont le siège est 9, rue de la Ville Gautier à BINIC-ETABLES-SUR-MER (22680) réalise les diagnostics prévus par la loi.

## **INTERIEUR**

### **Rez-de-chaussée**

**A l'entrée**, un couloir d'environ 8 m<sup>2</sup> dont le sol est recouvert d'un carrelage usagé, les murs d'une tapisserie en mauvais état, un plafond d'un crépi défraîchi (Photographies n°1 à 3). Ce couloir dessert sur la gauche :

#### **Salon/séjour.**

Cette pièce de vie spacieuse, implantée sur la gauche en entrant, d'une superficie approximative de 26 m<sup>2</sup>, est en mauvais état dans l'ensemble

Son sol est recouvert d'un plancher d'origine vétuste et aux murs est appliquée une tapisserie dégradée. Le plafond est habillé par une tapisserie défraîchie.

Les ouvertures sont constituées de fenêtres menuiserie bois non entretenues disposés à l'avant, pour la salle, et à l'arrière pour le salon.

Deux radiateurs en fonte dont je ne peux vérifier le fonctionnement sont censés diffuser la chaleur produite par une chaudière fuel.

L'installation électrique est de conception ancienne.

Les photographies n°4 à 7 décrivent plus amplement cette pièce.

#### **Cuisine**

Au bout du couloir, elle couvre une superficie de 10,42 m<sup>2</sup>.

Son sol bénéficie d'un carrelage en état d'usage.

Les cloisons sous toile de verre maculées en certains endroits de moisissure, le plafond sous crépi, le carrelage autour des éléments de cuisine sont dans un état très moyen.

Cette pièce est éclairée naturellement par une fenêtre menuiserie bois non entretenue; un radiateur en fonte a été installé en dessous.

Les éléments de cuisine sont construits dans un formica d'origine.

L'installation électrique est de conception ancienne.

(Photographies n°8 à 12)

A droite, ce même couloir dessert :

**WC** (Photographie n°13)

Son sol est sous un carrelage usagé.  
Les cloisons sont montées en plâtre tout comme le plafond.  
La cuvette, le réservoir, le siège, l'abattant la chasse d'eau des WC sont dans un état moyen.  
L'installation électrique est de conception ancienne.

### **Salle de bain** (Photographies n°14 à 16)

Attenante aux WC qui viennent d'être décrits, elle occupe une superficie de 4,35 m<sup>2</sup>.  
Au sol est appliqué un carrelage et les cloisons sont également en partie carrelée.  
Présence de peinture également, tout comme au plafond, le tout totalement défraîchi.  
Les équipements sanitaires consistent en un lavabo une vasque et en une baignoire dont la robinetterie n'a fait l'objet d'aucune réfection.  
Une petite fenêtre menuiserie bois assure l'aération dans cette pièce qui dispose d'un radiateur fonte.

### **Chambre 1** (Photographies n°17 à 19)

Cette pièce d'une superficie de 9,35 m<sup>2</sup> laisse apparaître un sol recouvert d'une moquette usagée et des murs d'une tapisserie défraîchie.  
Au plafond est appliquée une peinture tout aussi défraîchie.  
La fenêtre présente une menuiserie bois non entretenue.  
Un placard de rangement a été aménagé dans cette pièce.  
L'installation électrique n'a fait l'objet d'aucune réfection.  
A l'instar des autres pièces du rez-de-chaussée, un radiateur en fonte est le relai de la chaudière fuel.

### **Chambre 2** (Photographies n°20 à 23)

Légèrement plus grande que la pièce précédente (11,56 m<sup>2</sup>) son sol est protégé par une moquette aujourd'hui passée et ses murs par une tapisserie vieillotte.  
La peinture qui recouvre le plafond est défraîchie.  
Une fenêtre dont la menuiserie bois est non entretenue assure la luminosité dans cette pièce.  
Présence d'un placard de rangement également.  
L'installation électrique n'a fait l'objet d'aucune réfection.  
Présence également d'un radiateur en fonte.

### **Etage**

Son accès s'effectue par un escalier bois non entretenu, escalier bois qui dessert le palier moqueté de l'étage d'une superficie de 4,65 m<sup>2</sup>.  
La cage d'escalier est tapissée. (Photographies n°24-25)  
A l'étage, trois chambres ainsi qu'une salle de bain ont été aménagées.

### **Chambre 3** (Photographies n° 26-27)

Cette petite pièce d'une superficie de 4,16 m<sup>2</sup> possède une moquette usagée au sol et la tapisserie qui couvre les murs est en mauvais état.

Au plafond et rampant, la tapisserie qui y est appliquée est aujourd'hui défraîchie.

A l'instar des autres pièces, la menuiserie bois de la fenêtre de toit n'a fait l'objet d'aucun entretien.

L'installation électrique est d'origine.

Un convecteur électrique d'ancienne génération est installé sous la fenêtre.

### **Chambre 4** (Photographies n°28-29-30)

Les mêmes constatations s'imposent concernant les revêtements dans cette chambre de 11,79 m<sup>2</sup> avec également un sol moqueté en état d'usage, une tapisserie largement défraîchie sur les murs, le rampant ainsi que le plafond.

Une fenêtre droite est ici en place et non pas une fenêtre de toit.

Même mode de chauffage avec un convecteur électrique, même type de prises et interrupteur, le tout n'ayant fait l'objet d'aucune rénovation.

### **Salle de bain** (Photographies n°31-32-33)

Les divers éléments et revêtements qui y figurent sont d'origine.

Le carrelage appliqué sur le sol est composé de petits carreaux, le carrelage et la peinture sur les murs sont en état d'usage.

Une fenêtre de toit menuiserie bois assure l'éclairage naturel dans cette pièce.

Présence d'un lavabo une vasque et sa robinetterie, dans un état correct.

La baignoire et son tablier carrelé sont dans un état correct.

Elle couvre une superficie de 2,07 m<sup>2</sup>.

### **WC**

Même descriptif que pour les WC1 avec carrelage usagé au sol et un revêtement mural défraîchi.

Les sanitaires, de conception ancienne, sont dans un état très moyen.

### **Chambre 5** (Photographies n° 34-35-36)

Cette dernière chambre de 11,77 m<sup>2</sup> n'a, pas plus, été refaite avec une moquette passée d'origine au sol, une tapisserie défraîchie appliquée aux murs et au plafond.

La fenêtre droite menuiserie bois s'actionne correctement.

Le convecteur électrique, l'interrupteur et les prises sont d'origine également.

### **Sous-sol**

Il n'appelle pas de constatation particulière avec son sol cimenté et ses murs en parpaings.

Compartimenté, il abrite un garage de 42,84 m<sup>2</sup>, une cave de 6,72 m<sup>2</sup>, une buanderie de 14,56 m<sup>2</sup>.

Les photographies n°37 à 40 permettent de le visualiser.

## EXTERIEUR

Cette maison d'habitation datant des années 70, montée en parpaings et béton, possède une façade avant, une façade arrière ainsi que des pignons peints. Dans l'ensemble, la peinture est dans un état moyen avec son support ciment visible en de nombreux endroits.

La toiture en ardoises est dans un état correct.

La parcelle qui entoure la maison est close à l'avant, côté rue, par une barrière métallique soutenue par deux piliers ainsi que par un muret avec garde-corps métallique.

Latéralement, des plaques fibrociment et une clôture de type claustra ont été installées pour matérialiser la limite séparative avec les fonds voisins.

Cette parcelle est actuellement en friches sur toute sa superficie.

Les photographies n°41 à 51 décriront plus amplement cette maison d'habitation extérieurement ainsi que sa parcelle non entretenue.

## **BIENS IMMEUBLES AU LIEU-DIT « LA POTELAIS » EN PLESSALA**

(Cadastrées section YA n°167 et n°136) ;

## LONGERE

Cette longère en pierres sous ardoises est gagnée par le lierres et la végétation adventice.

Elle abritait non pas une habitation mais des bâtiments d'exploitation à savoir deux étables que prolongent un auvent, une crèche ainsi qu'une partie atelier.

Grenier au-dessus.

Nous pouvons y pénétrer les portes pouvant être poussées sans difficulté.

**Les étables 1 et 2** d'une superficie respective de 48,30 m<sup>2</sup> et de 22,60 m<sup>2</sup> qui ne sont plus alimentées ni en eau ni en électricité laissent apparaître une porte, sa charpente ainsi que ses murs dégradés.

**L'auvent** qui assure la liaison entre les deux parties de cette longère occupe une superficie de 19,89 m<sup>2</sup>. Il sert actuellement de lieu de stockage divers.

**La crèche et l'atelier** qui couvrent une superficie totale d'environ 45 m<sup>2</sup> sont à l'avenant avec aucune alimentation en eau et en électricité et une charpente en mauvais état.

**Le grenier** de 84,92 m<sup>2</sup> au-dessus possède un sol sous plancher affaissé ou inexistant.

Les photographies n°52 à 64 permettront de visualiser extérieurement et intérieurement ce corps de ferme.

## **PARCELLES DE TERRE.**

Les parcelles cadastrées YA n°43,140,186,169 au lieu-dit « La Potelais » ont fait l'objet d'un acte de vente au rapport de Me PINCEMIN en date du 15 juin 2022 au profit de AVOVENTES que nous avons rencontré sur place et qui nous a remis une attestation de vente.

Seule reste la petite parcelle YA n°136 attenante à la longère.

## **AUTRE PARCELLE**

Cette parcelle de terre est implantée au lieu-dit « Crémaudu » en PLESSALA.

Elle est cadastrée section YA n°188 pour une contenance de 40 ares et située à près de 6 kms du bourg de PLESSALA, direction Sud-Est.

Elle est actuellement en herbe.

## **RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS**

### **(ARTICLE R322-2-4° DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION)**

Nous avons contacté la mairie de LE MENE en vue d'un diagnostic de contrôle des raccordements du réseau d'assainissement. Un devis est en cours.

Telles sont les déclarations que j'ai recueillies et les constatations que j'ai faites et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel j'ai vaqué ce jour six juillet 2023 de 14 heures 30 à 16 heures 45 pour les constatations sur place et ultérieurement en mon étude durant trois heures et demie pour la rédaction et la mise en page des présentes.

Afin de donner une meilleure compréhension, j'ai pris 64 photographies que j'ai annexées au présent procès-verbal.

L'ensemble des photographies effectuées est également conservé en mon étude au format numérique, sur disque dur.

**De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal les jour, mois et an sus indiqués, pour servir et valoir ce que de droit.**

| COÛT DU PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION                    |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| Emolument (Art. A 444-28)                               | 219,16 € |
| S.C.T. (Art. A 444-48)                                  | 7,67 €   |
| Emolument complémentaire de vacation<br>(Art. A 444-29) | 446,40 € |
| TOTAL HT                                                | 673,23 € |
| TVA 20%                                                 | 134,65 € |
| ENREGISTREMENT (Art. 302 bis Y CGI)                     |          |
| Frais de retour                                         | 3,68 €   |
| TOTAL TTC                                               | 811,56 € |

Me MOREAU Charles-Emmanuel



Photo  
n°1

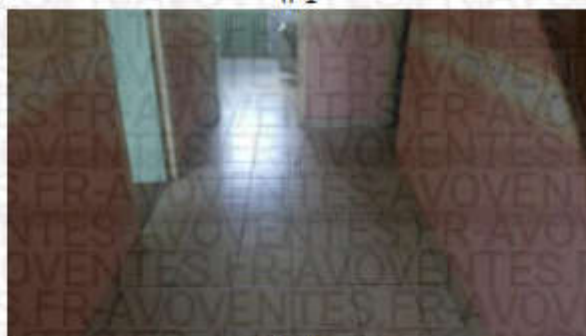


Photo  
n°2



Photo  
n°3



Photo  
n°4



Photo  
n°5



Photo  
n°6

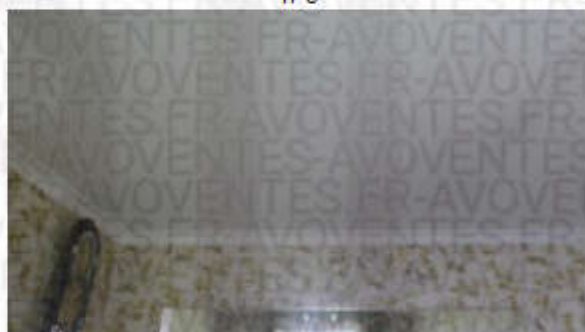


Photo  
n°7



Photo  
n°8



Photo  
n°9



Photo  
n°10





Photo  
n°11



Photo  
n°12



Photo  
n°13



Photo  
n°14



Photo  
n°15

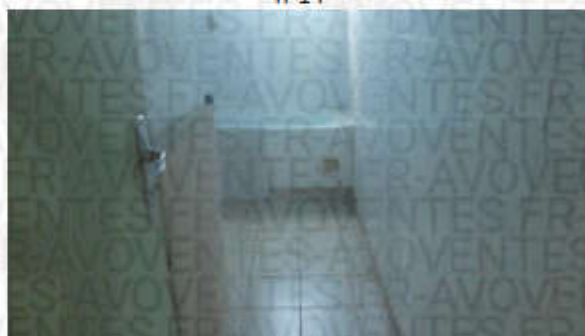


Photo  
n°16



Photo  
n°17



Photo  
n°18



Photo  
n°19



Photo  
n°20



Photo  
n°21



Photo  
n°22



Photo  
n°23



Photo  
n°24



Photo  
n°25



Photo  
n°26



Photo  
n°27

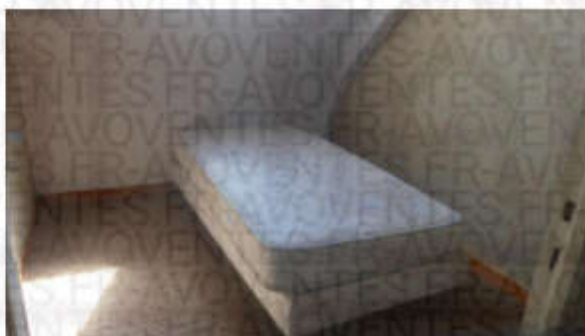


Photo  
n°28



Photo  
n°29



Photo  
n°30



Photo  
n°31



Photo  
n°32



Photo  
n°33



Photo  
n°34



Photo  
n°35



Photo  
n°36

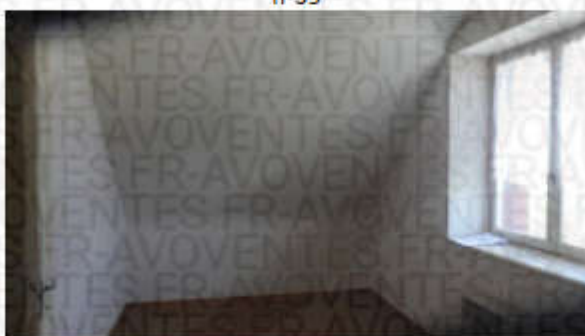


Photo  
n°37

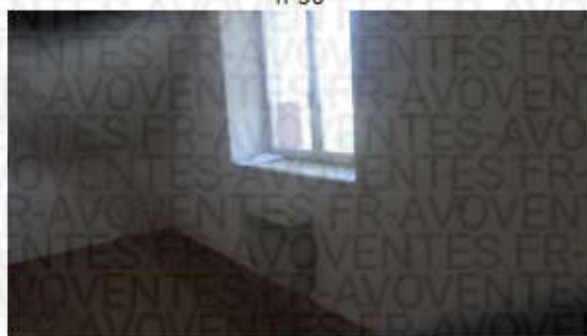


Photo  
n°38



Photo  
n°39



Photo  
n°40



Photo  
n°41



Photo  
n°42



Photo  
n°43



Photo  
n°44



Photo  
n°45



Photo  
n°46



Photo  
n°47



Photo  
n°48



Photo  
n°49



Photo  
n°50



Photo  
n°51



Photo  
n°52



Photo  
n°53



Photo  
n°54



Photo  
n°55



Photo  
n°56



Photo  
n°57



Photo  
n°58



Photo  
n°59



Photo  
n°60



Photo  
n°61



Photo  
n°62



Photo  
n°63

