

# SELARL ACTOUEST

Commissaires de Justice Associés

38, rue d'Iéna – BP 90036

56304 PONTIVY Cedex



## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





Commissaires de Justice Associés  
38 rue d'Iéna  
BP90036  
56304 PONTIVY Cedex  
Tél : 02.97.25.40.41  
[contact@actouest.com](mailto:contact@actouest.com)



# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**LE TRENTE AVRIL  
DEUX MILLE VINGT-SIX**

A la requête de la **S. E. L. A. S. BODELET - LONG**, Société d'Exercice Libéral par Action Simplifiée au capital de 1524,49 €uros, Mandataire Judiciaire, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT (Morbihan) sous le numéro 389 442 997, dont le siège social est situé à LE SOURN (Morbihan), Zone d'Activités de Trehonin, prise en la personne de Maître Sophie LONG, mandataire judiciaire.

agissant en qualité de mandataire liquidateur à la procédure de liquidation judiciaire de :

# AVOVENTES

nommé à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de LORIENT (Morbihan) en date du 15 janvier 2024.

*ayant pour Avocat, Maître Julie DRONVAL NICOLAS, Avocat au Barreau de LORIENT, membre de la Société d'Avocats ORATIO AVOCATS, dont le Cabinet est 2, Abbé Landrin à LORIENT (Morbihan).*

agissant en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire, nommé à la procédure de liquidation en cause en date du 4 décembre 2025 sur requête à lui présentée le 9 octobre 2025.

Nous, requiert pour établir un **état descriptif** d'un ensemble immobilier dépendant de l'actif de bien composé deux parcelles cadastrées en ladite commune :

**Commune de PLUMELIAU-BIEUZY (Morbihan)  
Lieu-dit Kergan Saint-Nicodème**

figurant au cadastre de la commune sous les références et relations suivantes :

Parcelle Section ZI n°108 d'une contenance de 1 are 830 centiares ;  
Parcelle Section ZI n°109 d'une contenance de 569 centiares.

Je, **Laurent TREMBLAY**, Commissaire de Justice associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée ACTOUEST, titulaire d'un office situé 38, rue d'Iéna à PONTIVY (Morbihan),

**me transporte, ce jour, jeudi trente avril deux mille vingt-six à compter de 12 heures à PLUMELIAU-BIEUZY (Morbihan), lieu-dit « Kergan Saint Nicodème ».**

aux fins de procéder à la description de l'ensemble immobilier susvisé situé à cette adresse, et d'en dresser procès-verbal.

accompagné de :

# AVOVENTES

en présence de AVOVENTES lequel avait été préalablement prévenu des opérations de description par mes soins et en avait accepté le jour et l'horaire.

Je rappelle à ce dernier que je vais procéder à la description des biens immobiliers cadastrés Section ZI n°108 et 109 et, que AVOVENTES réalisera concomitamment les diagnostics immobiliers utiles.

**Là étant, je procède à la description du bien immobilier ci-dessus désigné.**

## 1. Situation géographique et environnement du bien

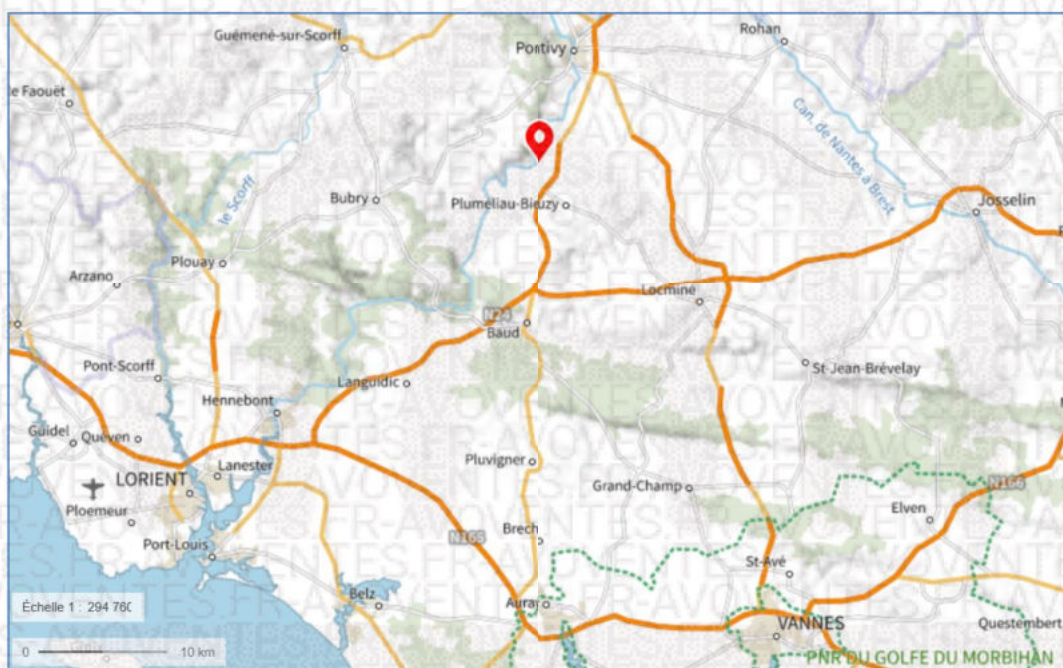
### 1.1. Situation géographique

Le bien immobilier se situe sur la commune de PLUMELIAU BIEUZY (commune nouvelle (2019) réunissant les communes de PLUMELIAU et de BIEUZY-LES-EAUX), département du Morbihan, Région Bretagne.

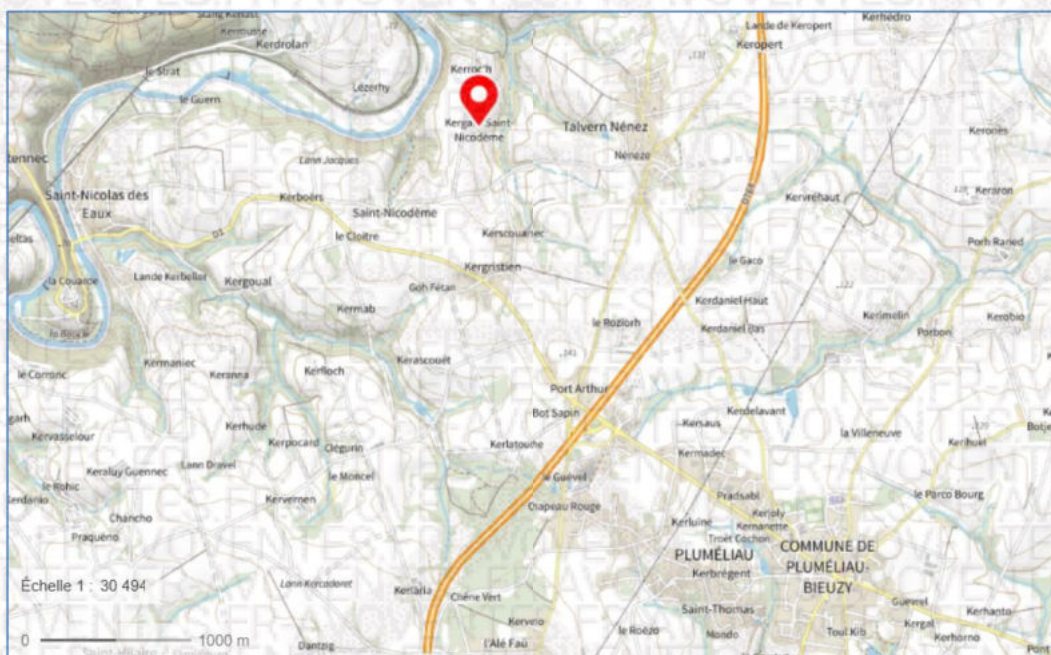
La commune de PLUMELIAU BIEUZY est inscrite à l'arrondissement de PONTIVY et fait partie de la communauté de communes BAUD COMMUNAUTE.

En 2022, la commune comptait 4.535 habitants (source INSEE).

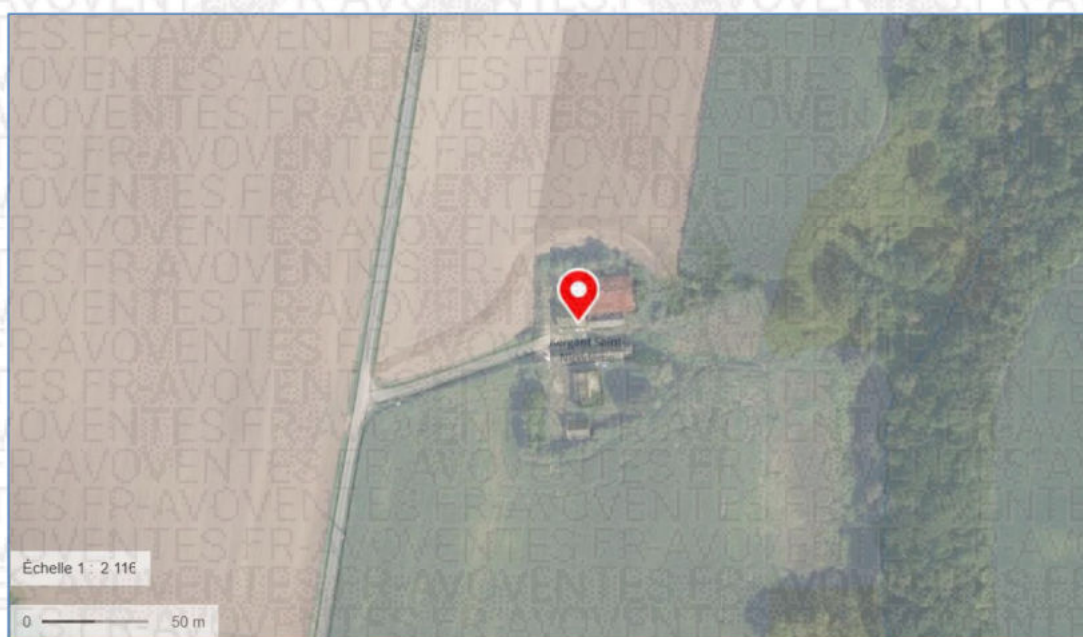
L'ensemble immobilier composé des parcelles cadastrées Section ZI n°108 et 109 se situe dans un environnement rural au Nord-Ouest de l'agglomération de PLUMELIAU et à l'Est de celle de BIEUZY.



Carte n°1 - localisation du bien : témoin rouge – source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Carte n°2 - localisation du bien : témoin rouge – source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Carte n°3 - localisation du bien : témoin rouge – source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Eloignement du bien par rapport au :

- Agglomération de PLUMELIAU à 5 kilomètres ;
- Centre-ville de PONTIVY à 14 kilomètres environ ;
- Centre-ville de BAUD à 15 kilomètres environ ;
- Centre-ville de VANNES à 58 kilomètres environ ;
- Centre-ville de LORIENT à 49 kilomètres.

## 1.2. Environnement proche

Les biens à décrire se situent en zone rurale.

Ils sont accessibles par un chemin rural (n°38) (**Photographie 1**).

Les deux parcelles ZI n°108 et 109 sont contiguës.

La parcelle ZI n°108 borde :

- au Sud : la parcelle bâtie cadastrée Section ZI n°107 sur laquelle est établie l'habitation de AVOVENTES et un terrain agricole numéroté 105 dans la même Section ;
- au l'Ouest, au Nord et à l'Est : la parcelle agricole ZI n°109.
- A l'Est : la parcelle ZI n°109 comprise dans l'ensemble immobilier à décrire.

La parcelle ZI n°109 est contiguë :

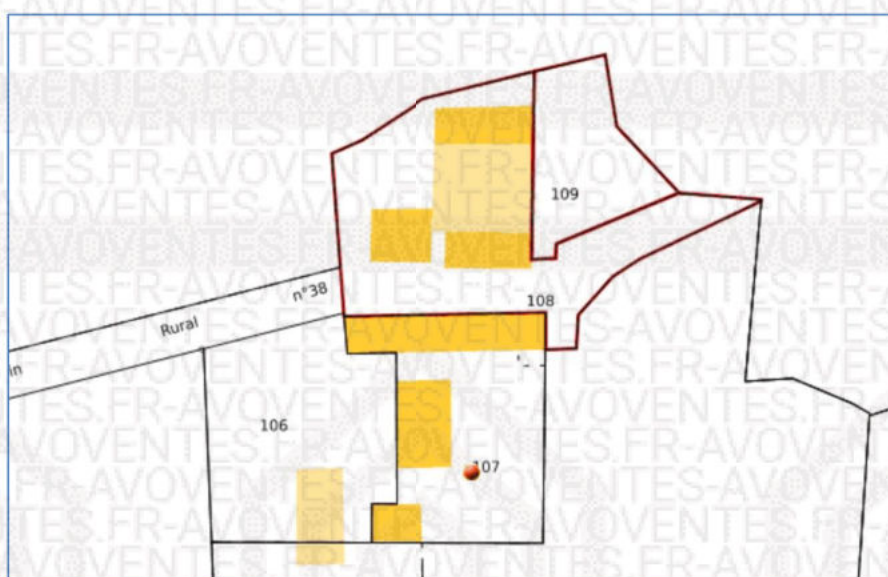
- à l'Ouest et au Sud avec la parcelle ZI n°108 ;
- au Nord et à l'Est avec le terrain agricole ZI n°9.

AVOVENTES occupe actuellement les parcelles ZI n°106 et 107 sur lesquelles est établie son habitation.

## 2. Situation cadastrale

La propriété à décrire est cadastrée ainsi sur la commune de PLUMELIAU-BIEUZY :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
ZI	108	Kergan Saint-Nicodème	18 ares 30 centiares (1830 m <sup>2</sup> )
ZI	109	Kergan Saint-Nicodème	5 ares 69 centiares (569 m <sup>2</sup> )



Extrait de la section AM du plan cadastral de la commune de PLUMELIAU BIEUZY  
source [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

Une copie du relevé de la propriété (**ANNEXE n°1**) et un extrait du plan cadastral de la Section ZI de la commune sur lequel figure les parcelles 108 et 109 de celles-ci (**ANNEXE n°2**), sont joints au présent acte.

### 3. Urbanisme

La commune de PLUMELIAU-BIEUZY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des documents de celui-ci sont consultable à cette adresse :

<https://www.plumelieu-bieuzy.bzh/votre-mairie/urbanisme/plu/>

Les parcelles ZI n°108 et 109 sont situées sur une zone **Na** définie dans le règlement du PLU, ainsi :

*« La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières, soit en raison de la présence d'activités présentant des nuisances pour l'habitat. Elle comprend les secteurs :*

*- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, .... ».*

Un extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune concernant la zone Na est annexé au présent acte (**ANNEXE n°3**).

Des fiches d'urbanisme détaillées de chacune des parcelles sont jointes au présent acte (**ANNEXES n°4 et 5**).

## 4. Description du bien

### 4.1. Description générale de l'ensemble immobilier

Les deux parcelles ZI n°108 et 109 sont contiguës.

La parcelle ZI n°109 reçoit trois bâtiments :

- une habitation ancienne en pierres sous ardoises en état de délabrement avancé ;
- une ancienne en pierres et ciment sous tôles fibrociment à l'état de ruine ;
- un hangar à structure bois sous tôles fibrociment.

La parcelle ZI n°109 est non-bâtie et en l'état de taillis actuellement.

### 4.2. Description du non-bâti

- Parcelle ZI n°108

Les zones périphériques aux bâtiments construits sur cette parcelle sont à usage de desserte.

Une allée en herbe s'établit au Sud de la maison d'habitation et de l'étable (**Photographies 2 à 10**). La partie Est de ce passage est couverte d'herbes adventices (ronces et orties).

Un passage à usage de desserte de la façade de l'habitation (Nord) et du hangar débute de l'entrée (CR n°38) et contourne la maison par son pignon Ouest (**Photographies 16 à 25**).

La parcelle ZI n°108 est bordée à l'Ouest et au Nord par des talus couverts d'herbes hautes. Ces talus la séparent de la parcelle ZI n°9 (terrain agricole) (**Photographies 19 à 22**). Aucune borne de délimitation des deux fonds n'est visible en l'état.

- Parcelle ZI n°109

La parcelle ZI est un terrain nu actuellement à l'état de taillis non accessible (**Photographies 7 à 9 et 11 à 14**).

Les éventuelles bornes de délimitation de son assiette ne sont pas visibles en l'état.

### 4.3. Description des bâtiments

Les trois bâtiments sont construits sur la parcelle ZI n°108.

- **Maison d'habitation (Photographies 26 à 35)**

La maison d'habitation est en pierres sous ardoises. Son état actuel est délabré.

**Extérieurement**, le pignon Ouest et le mur Sud sont couverts de végétation adventice (**Photographies 26 à 29 et 35**).

La toiture en ardoises est en médiocre état. Des ardoises sont manquantes sur les deux versants (**Photographies 29 et 35**).

Un appentis à structure bois sous tôles vient en prolongement de la façade Nord.  
La structure bois est délabrée et menace de s'effondrer (alignement des poutres, poteaux penchés, bois en état de putréfaction, ...).  
La couverture en tôle est incomplète (**Photographies 31 à 42**). Plusieurs tôles sont manquantes ou déplacées.

### **Intérieur de l'habitation**

L'intérieur de l'habitation est très délabré et inhabitable en l'état.

Les pièces se distribuent ainsi :

L'entrée principale est au Nord (sous l'auvent). Elle ouvre sur un couloir desservant les différentes pièces du rez-de-chaussée.

Une pièce à usage d'atelier (pièce 1) est immédiatement accessible à gauche de l'entrée. Un escalier d'accès aux combles est présent dans celle-ci.

Une pièce à usage de séjour (Pièce 2) se situe côté Sud en extrémité du couloir. Cette pièce communique avec une pièce anciennement à usage de chambre (Pièce 3).

Deux autres pièces se situent à droite dans le couloir sur le côté Ouest (Pièces 4 et 5).

Un grenier couvre toute la surface de l'habitation.

Schéma établi par **AVOVENTES** (diagnostiqueur).



– Couloir (**Photographies 44 à 47**)

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique hors d'usage.

Les cloisons sont partiellement réalisées en plaque de plâtre. La zone d'entrée est en plâtre.

L'ensemble de ces surfaces et leur revêtement est hors d'usage.

Le plafond sous lambris bois en mauvais état.

La porte d'entrée est en bois massif. Le battant et la menuiserie sont en médiocre état.

Une ampoule sur douille volante est installée au plafond. Cet éclairage fonctionne.

– Pièce 1 (**Photographies 64 à 67**)

*Cette pièce se situe à gauche en entrant.*

Le sol est en terre battue.

Les murs sont en pierres apparentes.

Le plafond est constitué par le plancher des combles. Celui-ci est vétuste.

Une petite fenêtre donne au Nord (appentis). La menuiserie bois et le vitrage sont vétuste.

Un escalier en bois de type meunier permet l'accès au grenier (**Photographie 67**).

– Pièce 2 (**Photographies 48 et 49**)

*Cette pièce se situe côté Ouest et est desservie par le couloir.*

Le sol est en terre battue couverte d'un revêtement plastique. Cette surface est hors d'usage.

Les cloisons sont en plâtre et les revêtements (peinture et papier) sont hors d'usage.

Le plafond est un lambris hors d'usage partiellement effondré (**Photographie 49**).

Une fenêtre donne au pignon Ouest. Sa menuiserie et ses vitrages sont hors d'usage.

La porte d'accès est hors d'usage.

Une ampoule sur douille en plafonnier fonctionne.

– Pièce 3 (**Photographies 50 à 52**)

*Cette pièce se situe côté Ouest et est desservie par le couloir.*

Le sol est en terre battue couverte d'un revêtement plastique. Cette surface est hors d'usage.

Les cloisons sont en plâtre et les revêtements (peinture et papier) sont hors d'usage.

Le plafond est un lambris hors d'usage partiellement effondré (**Photographies 51 et 52**).

Une fenêtre donne au pignon Ouest. Sa menuiserie et ses vitrages sont hors d'usage.

La porte d'accès est hors d'usage.

Une ampoule sur douille en plafonnier fonctionne.

– Pièce 4 : pièce à usage de séjour / cuisine (**Photographies 53 à 59**)

Cette pièce se situe côté Sud en extrémité du couloir.

Le sol est en terre battue.

Les cloisons sont en plâtre et bois. Les revêtements (peinture et papier) sont hors d'usage.

Le plafond est constitué par le plancher des combles. Une poutre est sectionnée. Des lames de plancher sont manquantes ou cassées.

Une porte en bois donne au Sud. Le battant est hors d'usage. L'imposte est détruite. De la végétation entre par celle-ci.

Une fenêtre donne au Sud. Sa menuiserie et ses vitrages sont hors d'usage. Plusieurs vitrages sont cassés. De la végétation pénètre dans la pièce par cette ouverture.

Une porte à battant bois permet l'accès au couloir. Cet ouvrant est hors d'usage.

Une ampoule sur douille volante est installée au plafond. Cet éclairage fonctionne.

Un tableau électrique vétuste et un compteur sont installés dans cette pièce sur le mur Sud (**Photographie 57**).

Une cheminée ancienne est aménagée au niveau du mur de pignon Est (**Photographie 58**).

– Pièce 5 : Ancienne Chambre (**Photographies 60 à 63**)

*Cette pièce se situe dans l'angle Sud-Ouest. Celle-ci est desservie par la pièce à usage de séjour.*

Le sol est en terre battue et bois. Cette surface est hors d'usage.

Les cloisons sont en plâtre. Les revêtements (peinture et papier) sont hors d'usage.

Le faux-plafond est effondré.

Une porte ancienne en bois permet la communication avec le séjour (pièce 1).

Une fenêtre donne au Sud. Sa menuiserie et ses vitrages sont hors d'usage. Plusieurs vitrages sont cassés. De la végétation pénètre dans la pièce par cette ouverture.

– Grenier (**Photographies 68 à 70**)

Le plancher en bois est vétuste.

La charpente est apparente.

La couverture en ardoises en médiocre état (ardoises manquantes).

Une fenêtre en capucine donne côté Sud. La menuiserie et le vitrage sont hors d'usage.

▪ Hangar (**Photographies 71 à 84**)

Le sol est en terre battue. Une partie est en ciment en bordure de l'étable (avec caillebotis) (**Photographies 79 à 83**).

La structure du hangar est en bois. Une traverse de la ferme Ouest est brisée (**Photographie 71**).

La couverture est en tôles hors d'usage. Plusieurs tôles sont retirées (**Photographies 73 à 76 et 90**).

Des plaques viennent en bardage Nord (**Photographies 72, 75 et 76**). Celles-ci sont vétustes.

Un cylindre en tôles à usage de réserve à nourriture pour animaux d'élevage (cochons) est présent sous ce hangar (**Photographie 73**).

Une cellule de camping-car, des menuiseries PVC sont entreposés dans cet endroit.

Un passage sous tôles est aménagé entre le pignon Est et l'étable (**Photographies 85 et 100**).

#### – Etable (**Photographies 86 à 99**)

Ce bâtiment est à l'état de ruine.

Ces murs en pierres sont couverts de végétation (**Photographies 86 à 89**).

La charpente et la couverture en tôles fibrociment est effondrée.

De la végétation pénètre dans cet espace.

Les menuiseries des ouvertures (portes et fenêtres) sont hors d'usage.

## 5. Diagnostics immobiliers

Des diagnostics immobiliers sont réalisés ce jour par **AVOVENTES** Ceux-ci sont annexés au présent acte (**ANNEXE n°6**).

Diagnostics réalisés ce jour :

- Certificat des surfaces habitables
- Constat de repérage Amiante ;
- Constat de l'état parasitaire ;
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- Etat des Risques et Pollutions ;
- Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité ;
- Rapport de risques.

## 6. Réseaux

Electricité : Les bâtiments sont raccordés au réseau électrique. Le compteur de l'ensemble immobilier est installé dans l'habitation. L'habitation de **AVOVENTES** ZI n°106 et 107) est également raccordée sur ce réseau (déclaration de **AVOVENTES AVOVENTES**).

Eau : l'alimentation en eau potable des bâtiments décrits provient de l'habitation de **AVOVENTES** **AVOVENTES** (ZI n°107).

## 7. Assainissement

Les bâtiments ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement urbain (propriété non desservie).

**AVOVENTES** me déclare que les bâtiments situés sur les parcelles à décrire ne disposent pas de dispositif d'assainissement autonome.

## 8. Système de chauffage

Le logement ne dispose de système de chauffage fixe.

## 9. Occupation des lieux

Les lieux sont inoccupés actuellement selon les déclarations de [REDACTED]. Il les utilisait pour entreposer du matériel et des équipements lors de son activité artisanale.

Actuellement, l'habitation est faiblement garnie de mobilier vétuste réparti dans les pièces. Des équipements et matériaux sont présents dans le hangar.

## 10. Assurances

Les lieux ne sont pas assurés selon les déclarations de [REDACTED].

## 11. Origine de propriété

Aux termes d'un acte authentique en date du 20 mars 2020 au rapport de Maître Benoit MACE, Notaire à la résidence de BAUD (Morbihan), Notaire associé de la SCP Laurent RAISON et Benoit MACE, titulaire d'un office notarial à la résidence de BAUD, [REDACTED] a acquis des consorts [REDACTED] un ensemble immobilier composé des parcelles ZI n°106, 107, 108 et 109.

---

CENT photographies numériques prises par mes soins, lesquelles seront annexées à l'original, expédition et copie du Procès-Verbal de constat.  
Les clichés en format numérisé seront conservés et sauvegardés en mon Étude sur un serveur.

---

## Documents annexés au présent procès-verbal de description

1. une copie du relevé de propriété ;
  2. un extrait du plan cadastral de la commune de PLUMELIAU-BIEUZY ;
  3. une fiche d'urbanisme détaillée de la parcelle ZI n°108 ;
  4. une fiche d'urbanisme détaillée de la parcelle ZI n°109 ;
  5. un extrait du règlement écrit du PLU de la commune de PLUMELIAU-BIEUZY concernant la zone Na ;
  6. un dossier technique immobilier réalisé par la **AVOVENTES** comprenant les diagnostics suivants :
    - Certificat de superficie ;
    - Constat de repérage Amiante ;
    - Constat de l'état parasitaire ;
    - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
    - Etat des Risques et Pollutions.
    - Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité ;
    - Diagnostic de performance énergétique.
-

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 le tout aux fins de servir et valloir ce que de droit.

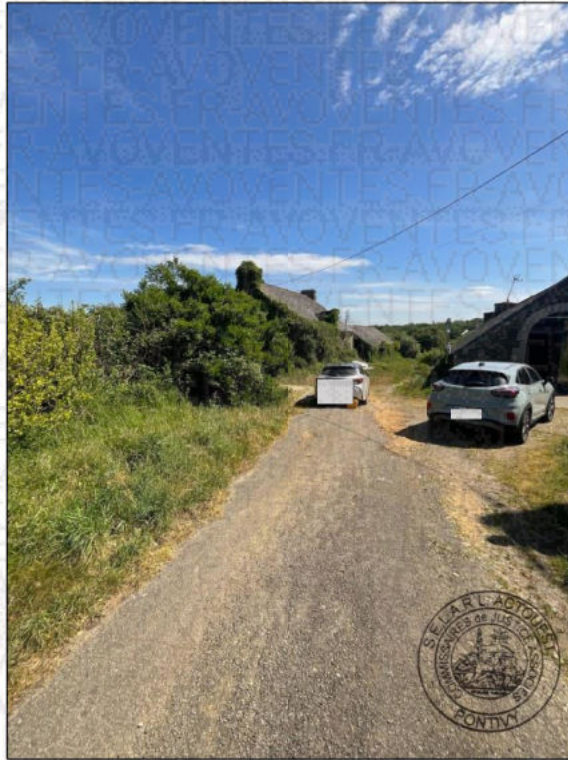
**M<sup>e</sup> Laurent TREMBLAY**  
Commissaire de Justice Associé

**COÛT DU PRÉSENT ACTE :**

Emolument article A.444-28 C. Com (114)	221,36 €
Transport	9,40 €
Vacation articles A.444-29 et A.444-18 C. Com	150,30 €
<b>Total hors taxes</b>	<b>381,06 €</b>
TVA à 20 %	76,21 €
<b>TOTAL</b>	<b>457,27 €</b>



Date	Vacation	Arrivée	Départ	Durée
30.04.2026	PV de description	12h00	13h40	1h40



**Photographie n°1.**



**Photographie n°2.**



**Photographie n°3.**



**Photographie n°4.**



**Photographie n°5.**



**Photographie n°6.**



**Photographie n°7.**



**Photographie n°8.**



**Photographie n°9.**



**Photographie n°10.**



**Photographie n°11.**



**Photographie n°12.**



**Photographie n°13.**



**Photographie n°14.**



**Photographie n°15.**



**Photographie n°16.**



**Photographie n°17.**



**Photographie n°18.**



**Photographie n°19.**



**Photographie n°20.**



**Photographie n°21.**



**Photographie n°22.**



**Photographie n°23.**



**Photographie n°24.**



**Photographie n°25.**



**Photographie n°26.**



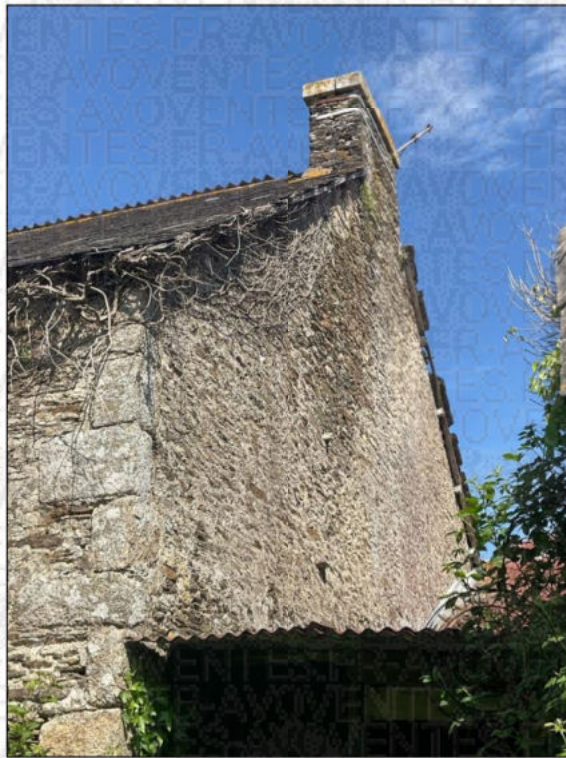
**Photographie n°27.**



**Photographie n°28.**



**Photographie n°29.**



**Photographie n°30.**



**Photographie n°31.**



**Photographie n°32.**



**Photographie n°33.**



**Photographie n°34.**



**Photographie n°35.**



**Photographie n°36.**



**Photographie n°37.**



**Photographie n°38.**



**Photographie n°39.**



**Photographie n°40.**



**Photographie n°41.**



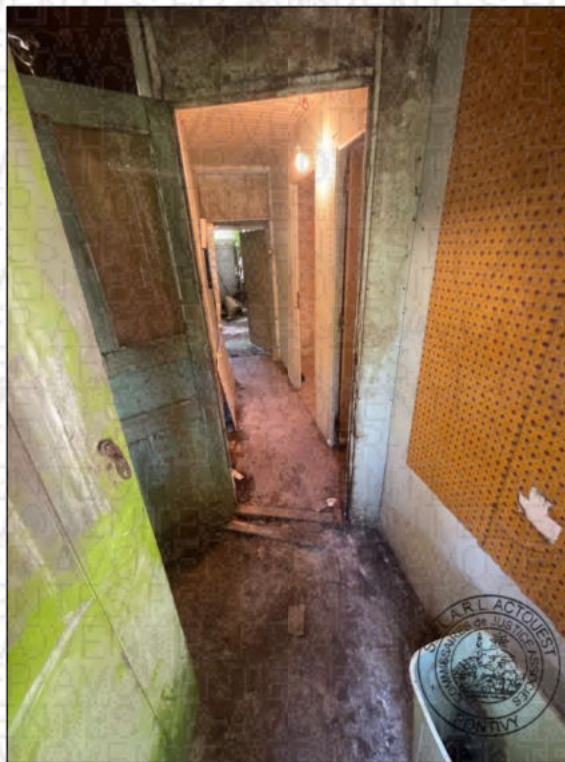
**Photographie n°42.**



**Photographie n°43.**



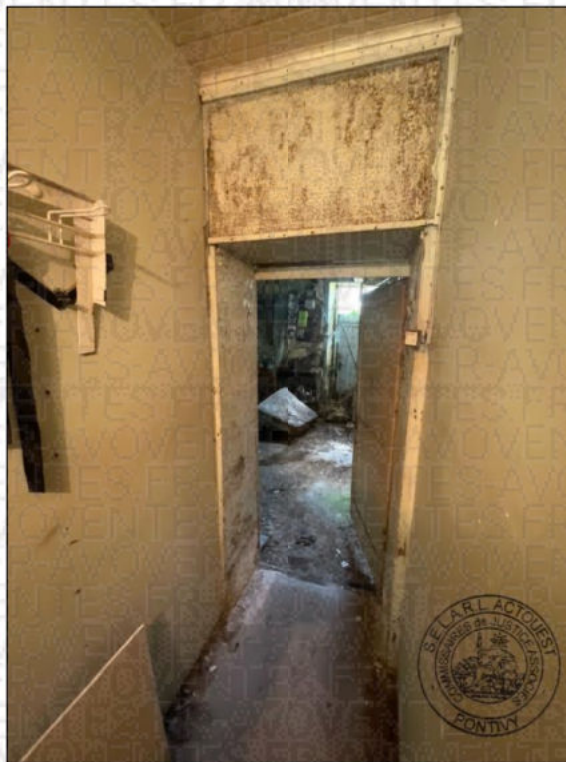
**Photographie n°44.**



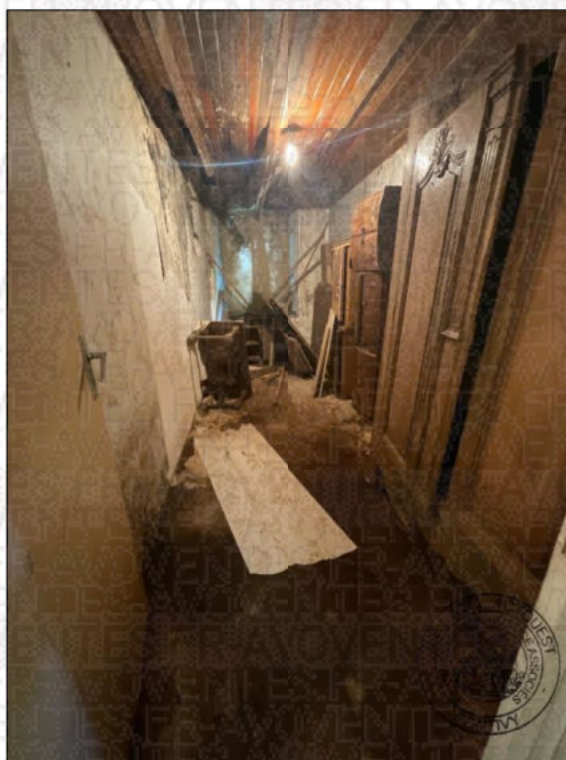
**Photographie n°45.**



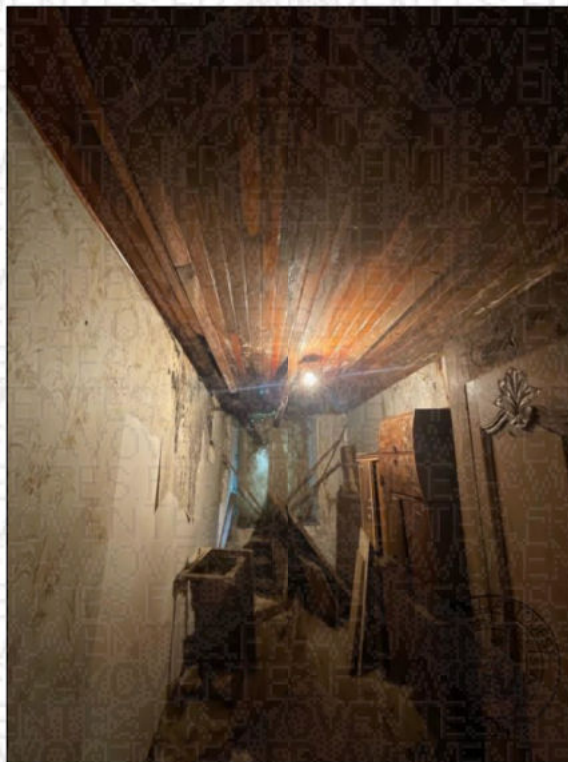
**Photographie n°46.**



**Photographie n°47.**



**Photographie n°48.**



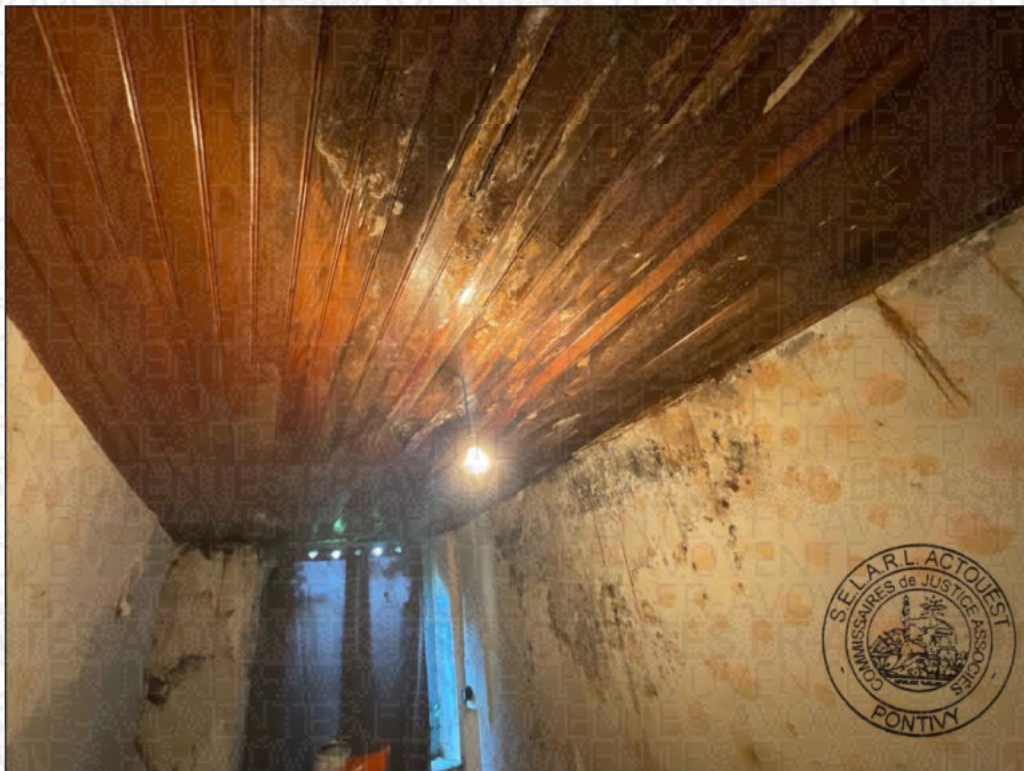
**Photographie n°49.**



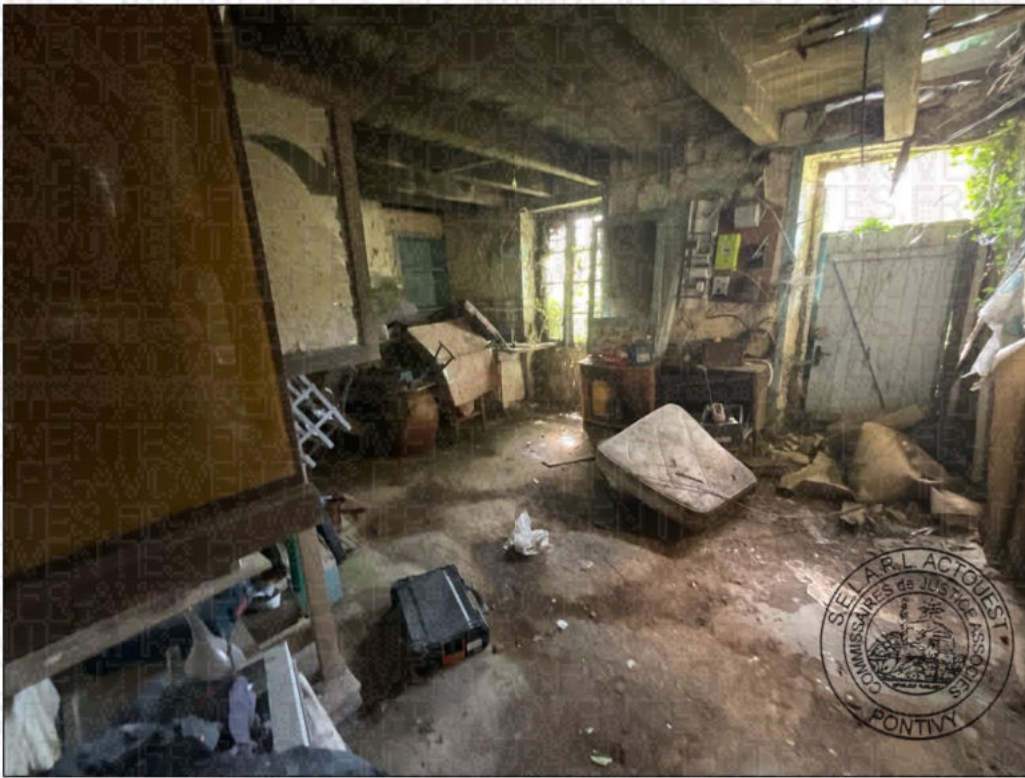
**Photographie n°50.**



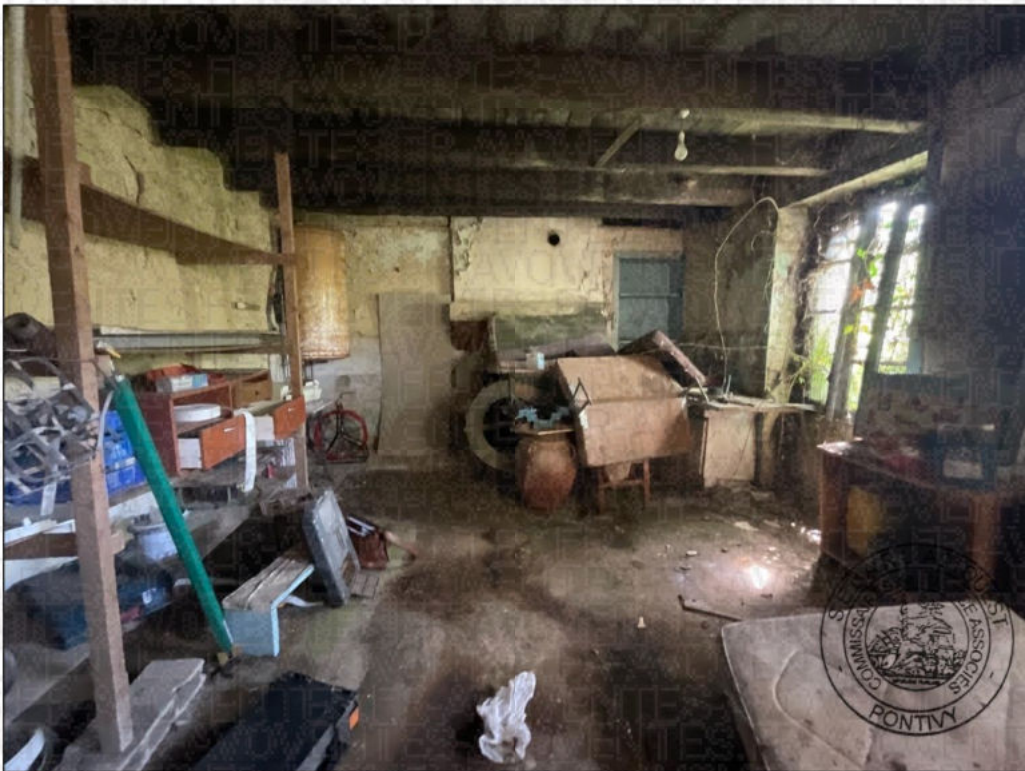
**Photographie n°51.**



**Photographie n°52.**



**Photographie n°53.**



**Photographie n°54.**



Photographie n°55.



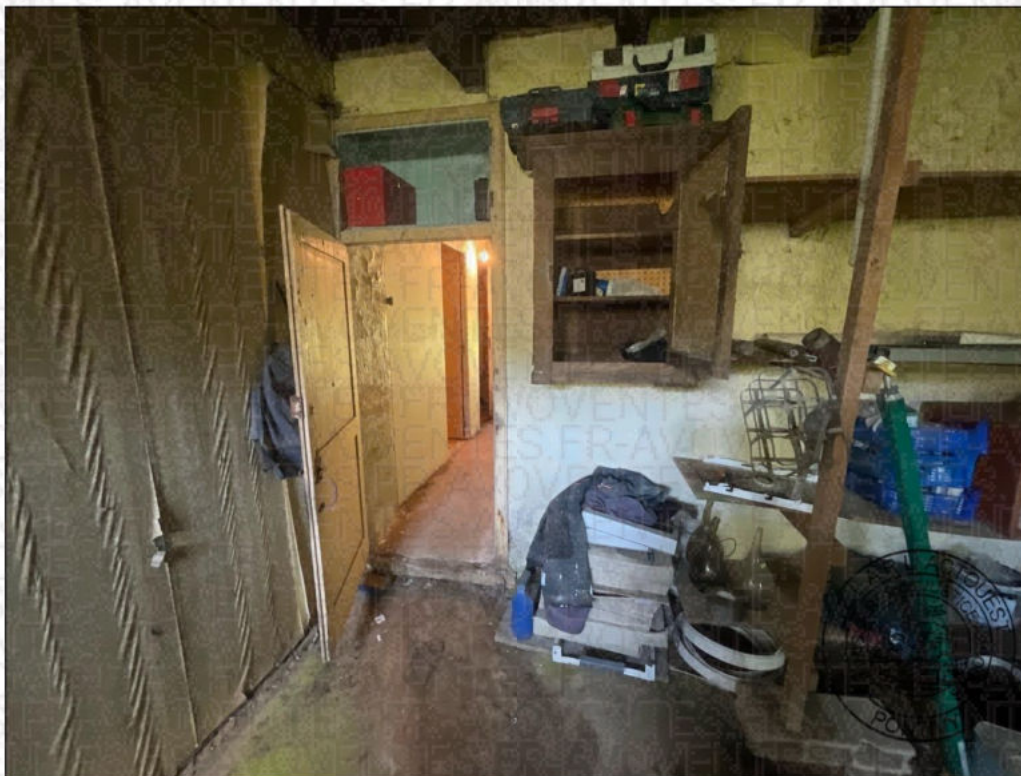
Photographie n°56.



**Photographie n°57.**



**Photographie n°58.**



Photographie n°59.



Photographie n°60.



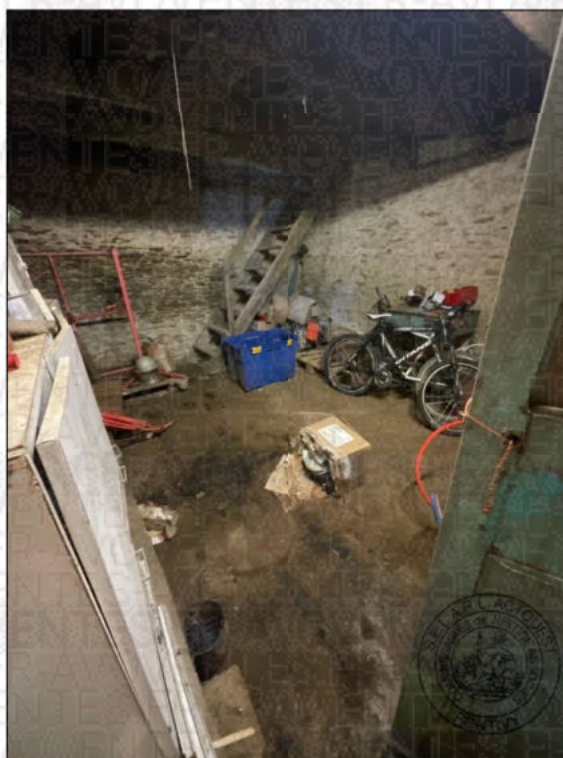
**Photographie n°61.**



**Photographie n°62.**



**Photographie n°63.**



**Photographie n°64.**



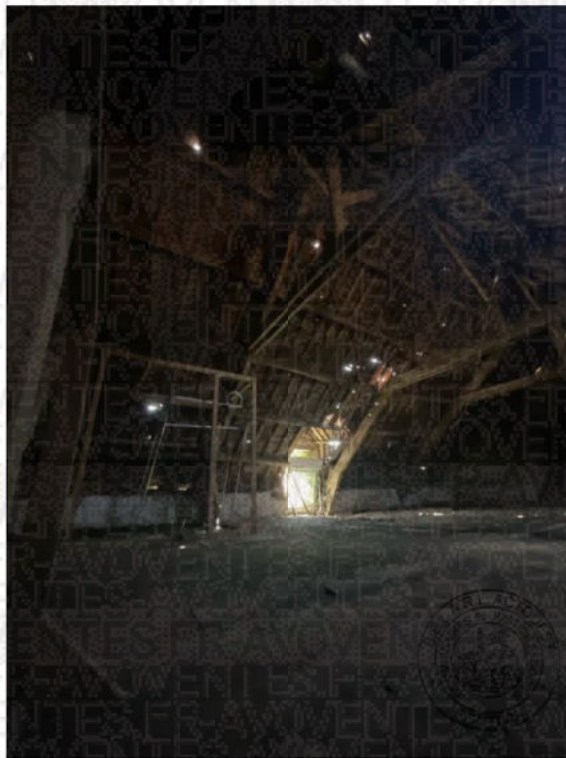
Photographie n°65.



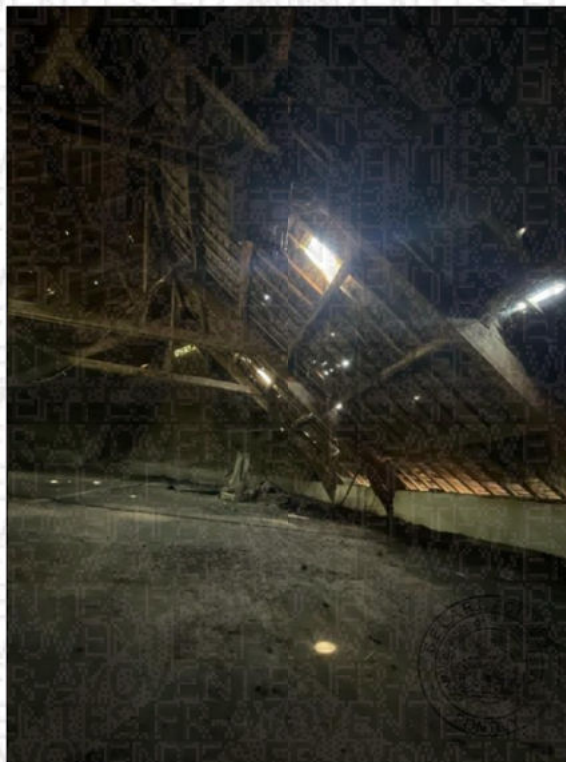
Photographie n°66.



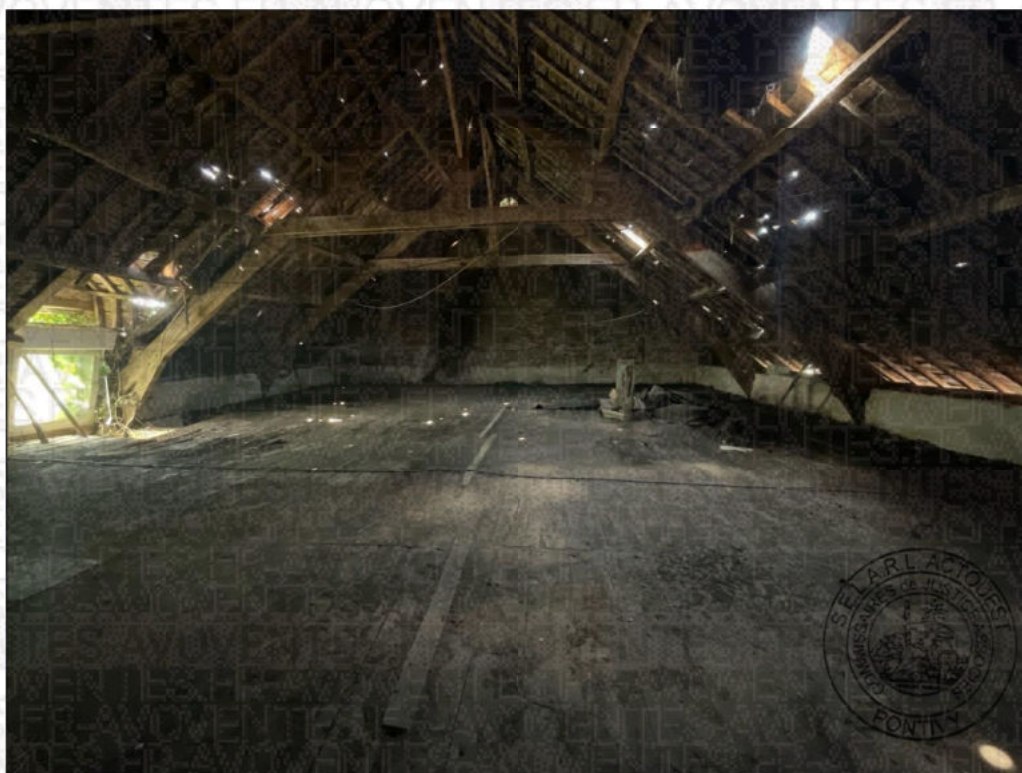
**Photographie n°67.**



**Photographie n°68.**



**Photographie n°69.**



**Photographie n°70.**



**Photographie n°71.**



**Photographie n°72.**



**Photographie n°73.**



**Photographie n°74.**





**Photographie n°75.**



**Photographie n°76.**



**Photographie n°77.**



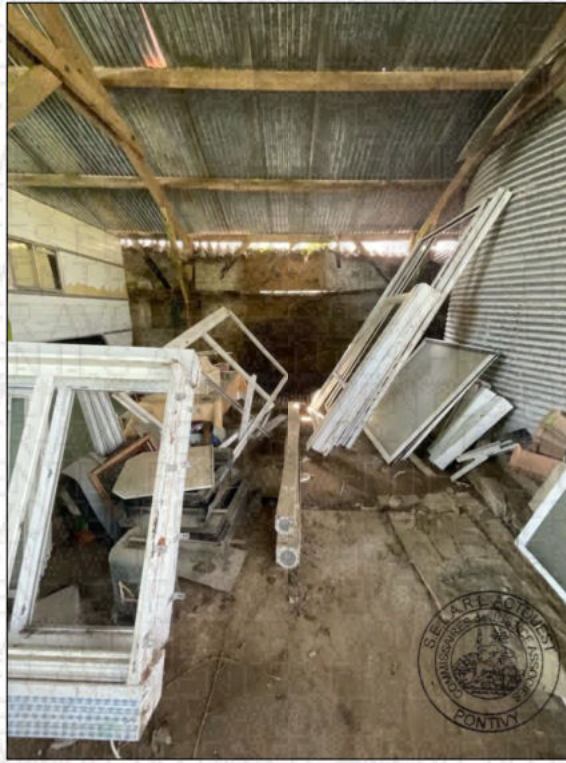
**Photographie n°78.**



**Photographie n°79.**



**Photographie n°80.**



**Photographie n°81.**



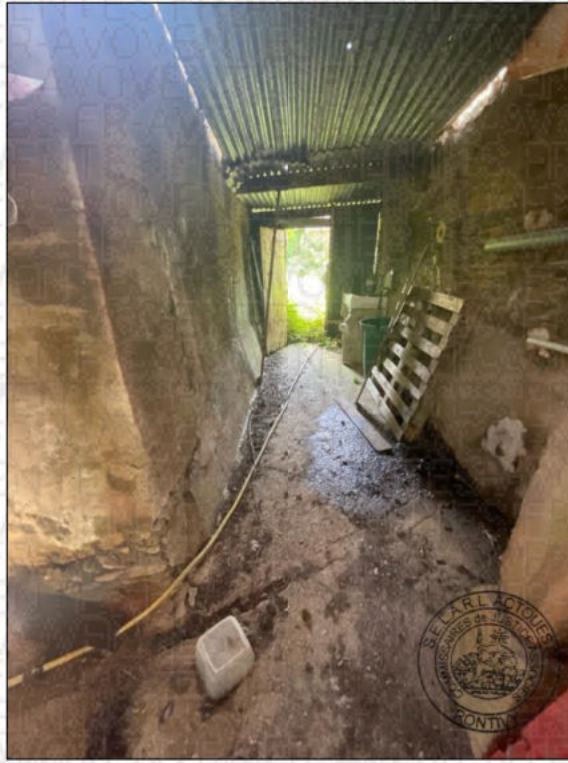
**Photographie n°82.**



**Photographie n°83.**



**Photographie n°84.**



**Photographie n°85.**



**Photographie n°86.**



**Photographie n°87.**



**Photographie n°88.**



**Photographie n°89.**



**Photographie n°90.**



**Photographie n°91.**



**Photographie n°92.**



**Photographie n°93.**



**Photographie n°94.**



**Photographie n°95.**



**Photographie n°96.**



**Photographie n°97.**



**Photographie n°98.**



**Photographie n°99.**



**Photographie n°100.**