ABC HUISSIERS
COMMISSAIRES DE JUSTICE
J.PERTEL & T.GODAN
61 rue Duguay Trouin
1er étage - BP 623
56106 LORIENT Cedex
☎ 02.97.21.25.18
✉ abchuissiers@commissaire-justice.fr
Paiement en ligne 100% sécurisé
www.abc-huissiers.fr
CREDIT MUTUEL
FR76 1558 9569 0201 7713 3534 407
BIC CMBRFR2BARK

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
EMOLUMENT	221,36
VACATION	300,60
TRANSPORT	9,40
Total hors taxes	531,36
TVA à 20,00%	106,27
TOTAL TTC	**637,63**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX et le DIX-HUIT FEVRIER à 09H00

Je soussigné, Maître Thibaut GODAN, Commissaire de Justice associé, anciennement Huissier de Justice associé, au sein de la Société d'Exercice Libéral par actions simplifiée ABC HUISSIERS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, anciennement Huissier de Justice, à la résidence de LORIENT (Morbihan), 61 Rue Duguay Trouin – 1er étage.

A LA DEMANDE DE

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 25 RUE MARECHAL FOCH, 56100 LORIENT, pris en la personne de son syndic en exercice, **la SARL CITYA CAGIL**, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de LORIENT, sous le numéro 316 972 835, au capital de 92.510 €, dont le siège social est sis 5 Boulevard Marchal Joffre, 56100 LORIENT,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de **Maître EISENECKER Marine,** Avocat au Barreau de LORIENT, représentant la Selarl **LE MAGUER-RINCAZAUX-EISENECKER-CHANET-EHRET-GUENNEC**, Avocats au Barreau de LORIENT, demeurant dite ville, 2 rue Abbé Laudrin, Centre d'Affaires - Le Pré aux Clercs, 56100 LORIENT, TEL.02.97.84.15.15. FAX : 02.97.64.14.84. Email : avocats@lexouestlorient.fr, avocat du créancier poursuivant, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit. (Dossier N° 20220158).

AGISSANT EN VERTU DE

1/ de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LORIENT, le 22 Novembre 2016 suivi d'un jugement rectificatif rendu par ledit Tribunal, le 7 Décembre 2016, ledit jugement signifié le 5 Janvier 2017 et à ce jour définitif, ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffier de la Cour d'Appel de RENNES, en date du 11 février 2017.
2/ D'un PV d'assemblée générale en date du 30 Janvier 2021.

Certifie m'être transporté ce jour à LORIENT (56100), 25 Rue Maréchal Ferdinand Foch ;

Sur place, j'ai procédé comme suit :

CONDITIONS DE LA DESCRIPTION

Je me suis présenté sur place le 18 février 2026 à 09 heures 00, accompagné de AVOVENTES diagnostiqueur immobilier certifié de la société EXPERT'IMMO, Société A Responsabilité Limitée à associé Unique, dont le siège social est situé 164 rue Jean Jaurès 56600 LANESTER, ainsi que de AVOVENTES témoins.

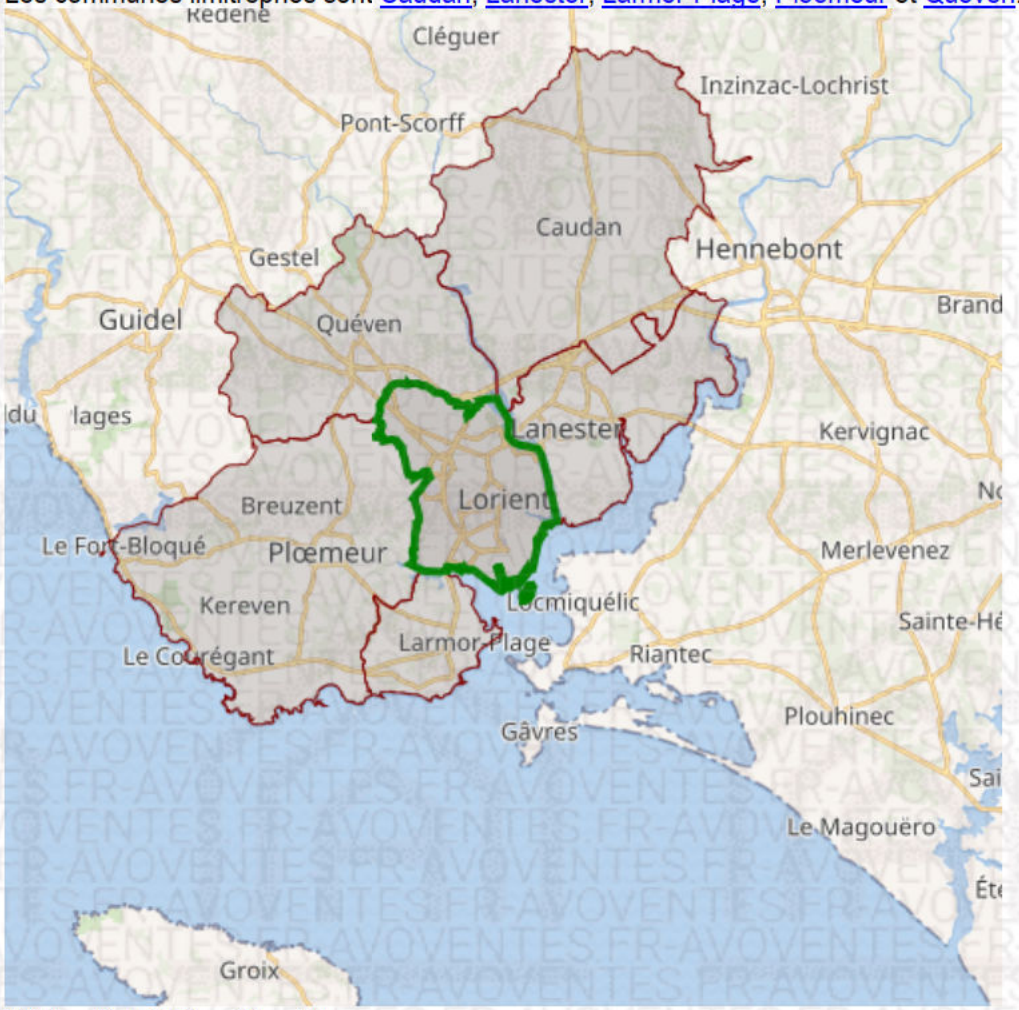
Les diagnostics immobiliers prévus à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation et notamment le certificat de superficie ont été réalisés par AVOVENTES dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

SITUATION DES LIEUX

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE

Lorient est une commune française située dans le département du Morbihan, en région Bretagne. Cité portuaire active et arsenal maritime au fond de la rade de Lorient, la ville est au cœur de l'unité urbaine de Lorient qui est la plus importante du département et se classe au troisième rang en région Bretagne.

Les communes limitrophes sont Caudan, Lanester, Larmor-Plage, Ploemeur et Quéven.



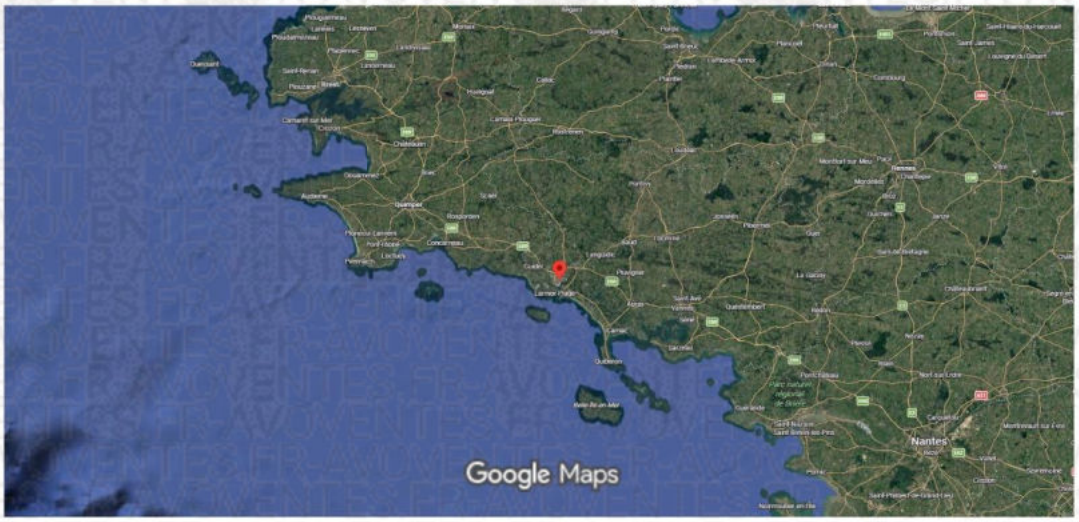
Wikimedia | © OpenStreetMap

Le territoire de la commune et ses communes limitrophes.

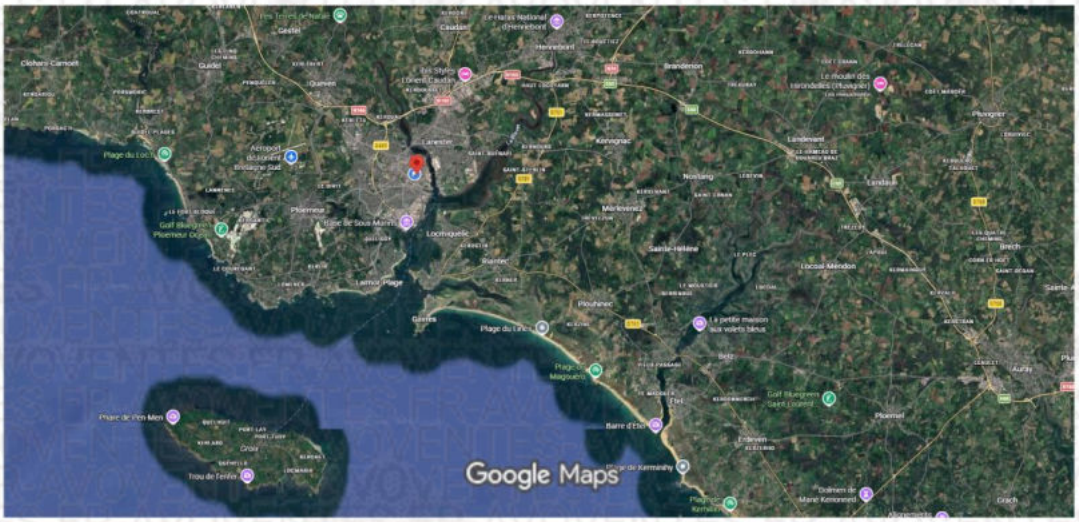
Communes limitrophes de **Lorient**

Quéven Ploemeur	Quéven Caudan	Lanester
Ploemeur		Lanester
Ploemeur	Port-Louis Larmor-Plage	Locmiquélic

En 2023, la commune comptait 58 329 habitants, en évolution de +2,06 % par rapport à 2017 (Morbihan : +4,33 %, France hors Mayotte : +2,36 %).

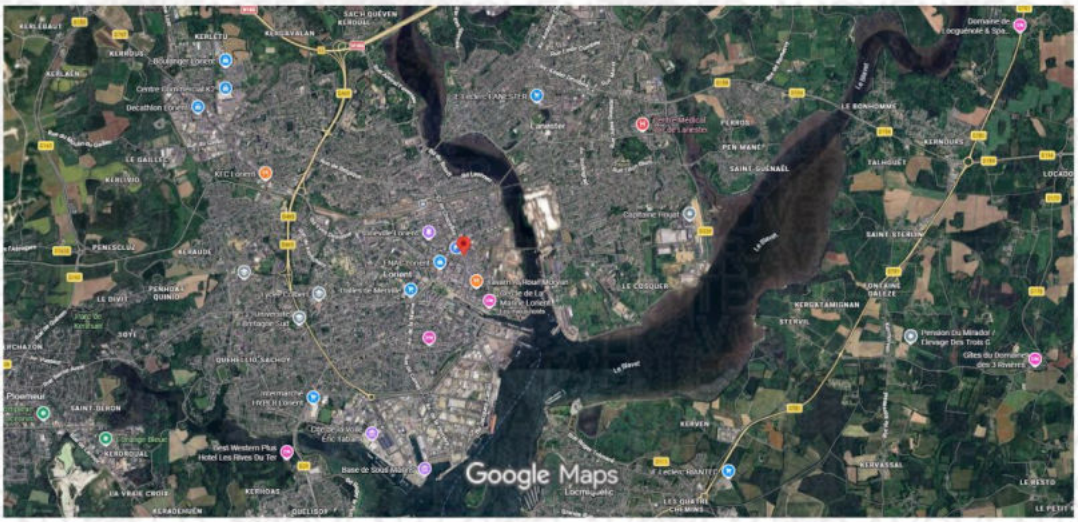


Google Maps 25 Rue du Maréchal Foch



Images ©2026 , Données cartographiques ©2026 Google 2 km

Google Maps 25 Rue du Maréchal Foch



Images ©2026 Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2026 Google 500 m

Google Maps 25 Rue du Maréchal Foch



Images ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2026 Google 20 m

Département :
MORBIHAN

Commune :
LORIENT

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 03/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

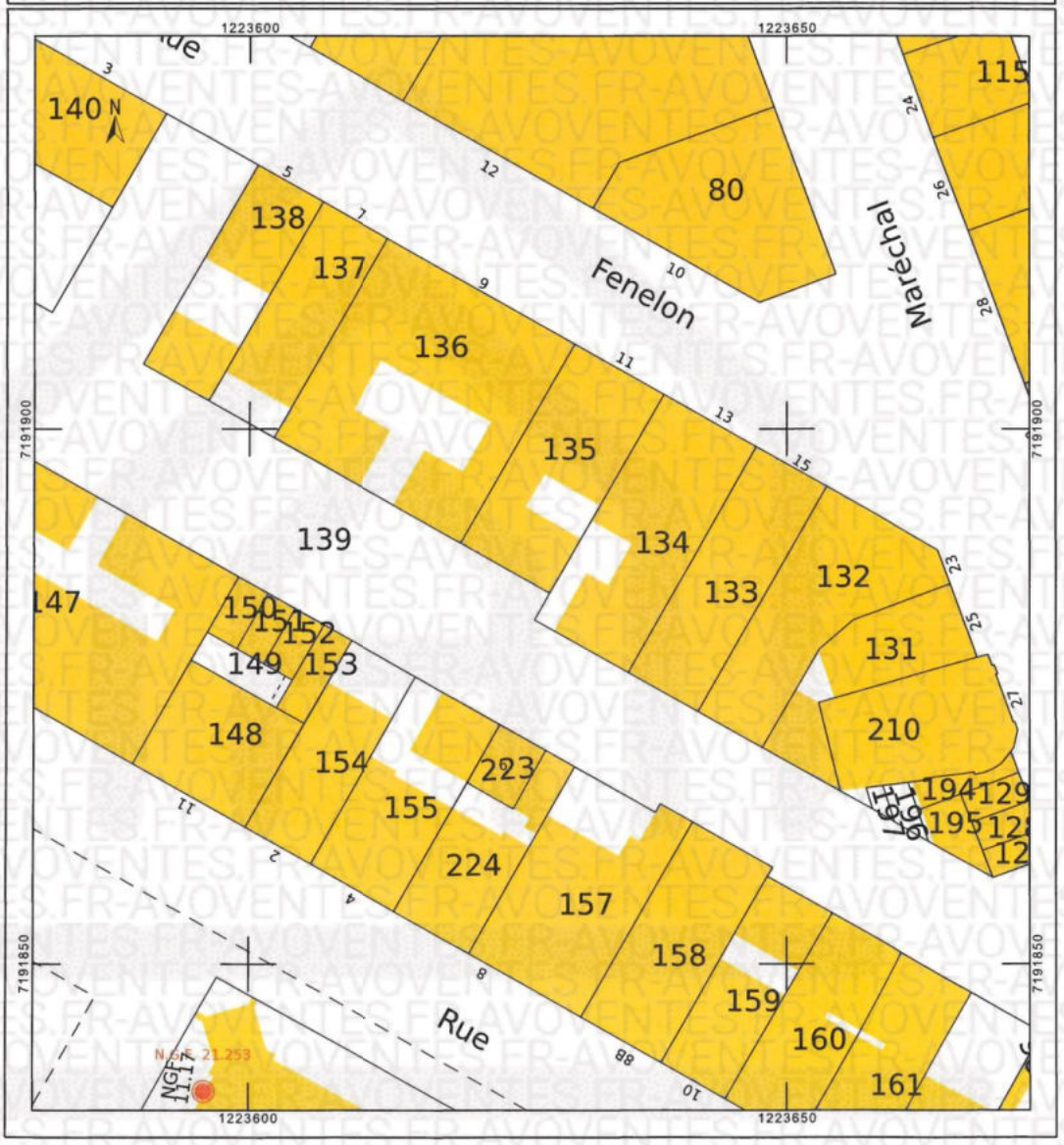
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PLOERMEL
Pôle de topographie et de gestion cadastrale 56802
56802 PLOERMEL Cédex
tél. 02 97 01 50 66 -fax
ptgc.morbihan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DESCRIPTION DES LIEUX

J'ai procédé aux constatations suivantes :

1 Environnement

L'immeuble se situe dans une rue commerçante du centre-ville de Lorient. Il bénéficie d'une exposition Est-Ouest.

L'environnement est calme et agréable. L'hypercentre de LORIENT est accessible rapidement à pied.

2 Façade Est

Je constate que la façade Est de l'immeuble en pierres est couverte d'un enduit en bon état.

L'immeuble est recouvert d'une toiture en ardoises partiellement couverte de mousse.

Au premier étage se situe un local commercial avec sa vitrine et sa porte d'entrée ainsi que la porte d'entrée des parties communes de l'immeuble. Aux trois étages supérieurs, il s'agit d'appartements.

Je constate la présence d'un bandeau publicitaire situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble. Je relève la présence d'une enseigne en drapeau.

3 Local commercial (lots 1 et 7)

3.1 Salle de réception

Je note dans l'espace commercial un revêtement de sol en lino imitation carrelage en état d'usage. Le sol apparaît d'aspect régulier et de teinte uniforme. Les surfaces visibles ne laissent pas apparaître de rupture de niveau manifeste. Les liaisons sol/plinthes observées sont visuellement continues. Des impacts multiples sont visibles sur les zones de passage, depuis la porte jusqu'au bar.

Je relève au mur nord des plinthes en bois et un revêtement mural de type tapisserie en fibre de verre peint en blanc et noir. Les surfaces murales présentent un aspect homogène sur les zones visibles. Au mur ouest, un parement en PVC imitation pierre est présent, également constaté au mur sud. Les liaisons apparentes avec les encadrements et les plinthes se présentent régulières. Des traces locales de fixation sont visibles par endroits.

J'observe un faux-plafond constitué de dalles blanches disposées de manière régulière. La teinte apparaît uniforme sur les surfaces visibles. Des luminaires LED intégrés sont présents. Une dalle de faux-plafond est manquante, laissant une ouverture nette dans la trame.

Je remarque une porte d'entrée en bois vitré, en simple vitrage. L'encadrement de porte se présente aligné avec des faces visibles homogènes. Au-dessus, une imposte en verre dormant est présente. La porte est équipée d'un ferme-porte et de deux verrous.

Il est observé que la vitrine en façade forme une baie vitrée en menuiserie bois, en simple vitrage. En partie supérieure, des ouvertures en verre dormant sont présentes. Les cadres apparaissent visuellement alignés, avec des joints périphériques sans rupture apparente.

Je constate un appareillage électrique apparent comprenant des appliques murales disposées au milieu du mur concerné. Ces luminaires sont positionnés en partie médiane de la surface murale. Je constate la présence d'un autocollant important collé au mur Nord et représentant Mickey.

Je note au pied de la vitrine la présence d'un radiateur en fonte, équipé d'un robinet. Son implantation est en façade, sous allège.

Je constate la présence d'un bar en bois équipé d'un évier avec bacs et égouttoir ainsi que d'un tireuse à bière. Derrière le bar, je constate la présence de meuble de rangement avec étagères.

Au mur Sud, je constate la présence d'une porte isoplane peinte en blanc et donnant sur le couloir des parties communes.

Je constate la présence de meubles laissés sur place à savoir trois armoires et des tables.

3.2 **Cuisine**

J'observe un sol en carrelage à trame régulière et de teinte contrastée. La surface présente une planéité visuelle sans désaffleurement apparent. Je relève en outre un seuil en carrelage ancien.

Je note que les murs sont recouverts de lames de PVC. Des zones en carrelage mural de teinte claire sont également présentes au mur Sud, avec des liaisons visuellement homogènes. Je relève une fissure verticale au droit d'un joint entre carreaux muraux.

Je relève un plafond peint en blanc. La surface apparaît uniforme, sans fêlure visible. Un luminaire en applique est présent au plafond.

Je remarque une porte en bois vitrée avec un vitrage fixe au niveau de la façade Ouest. Les faces de la porte et l'encadrement apparaissent alignés, avec des jeux visuels réguliers. La peinture de la porte est en mauvais état et écaillée.Il est observé que les fenêtres sont en menuiserie bois à simple vitrage. Les montants et parecloses présentent un alignement visuel régulier, avec des joints périphériques visiblement continus. Elles sont en état d'usage. Je constate qu'une partie du vitrage est cassé et fermé par une plaque de bois.

Je constate un appareillage électrique mural apparent d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Les parties apparentes observées ne présentent pas de trace d'oxydation visible.

J'observe la présence d'un radiateur en fonte. Je note également un petit ballon d'eau chaude de marque Thermor.

Je note la présence d'un plan de travail à surface plane, assorti de meubles bas à façades lisses et d'une petite hotte. L'évier avec égouttoir et un robinet est présent, les éléments visibles apparaissant réguliers. Une crédence en faïence ancienne est en place et est en mauvais état. Je relève par ailleurs un joint silicone discontinu à la jonction plan de travail/credence.

Je constate la présence d'une porte isoplane en état d'usage et ouvrant sur le couloir. Derrière la porte, je constate la présence d'un radiateur en fonte avec son robinet.

3.3 **Toilettes**

Je constate un sol recouvert d'un lino imitation carrelage dans le premier espace des toilettes.

Je relève des murs revêtus de panneaux en PVC imitation carreaux de faïence sur les deux espaces. Les surfaces murales présentent une teinte uniforme et un aspect visuellement homogène.

Je remarque un plafond peint en blanc avec un crépi intérieur, d'aspect homogène. Un support d'éclairage est présent sous la forme d'un plafonnier de type spot lumineux. Un point de fixation et un percement au droit du point d'éclairage sont visibles.

Je constate la présence d'une ouverture en bois simple au mur Ouest. Je note que l'ensemble des deux espaces est fermé par une porte isoplane en bois peinte en gris.

Il est observé que les toilettes se composent de deux espaces distincts. Le deuxième espace comporte des WC sur pied. Dans la première partie, je note la présence d'un lavabo sur colonne équipé d'un robinet simple. Je relève également un distributeur de papier et un distributeur de savon.

3.4 **Couloir**

J'observe un revêtement de sol en carrelage de teinte sombre, avec des joints réguliers et un alignement visuel homogène. Les liaisons sol/plinthes apparaissent continues à vue. Je ne relève ni soulèvement ni fissure apparents. Je note la présence de traces superficielles localisées.

Je note que les murs présentent une teinte sombre homogène et une continuité apparente du revêtement peint. Les surfaces murales apparaissent d'aspect régulier sur les zones observées. Aucune fissure marquée n'est visible. Je relève de légères traces ponctuelles.

Je relève un plafond peint à surface claire uniforme. Les liaisons hautes apparaissent régulières. Aucune auréole ni fissure visible n'est observée.

Je remarque la porte et son encadrement, d'aspect régulier. Les liaisons avec les murs apparaissent homogènes. Les faces visibles de la porte ne présentent pas de choc apparent.

Je constate la présence du tableau électrique.

Le couloir donne sur une cour à l'Ouest, la salle de réception à l'Est, la cuisine au Sud et les toilettes au Nord.

3.5 **Cour**

Je constate la présence d'une cour fermée à l'Ouest du bâtiment. Je constate un état très dégradé du sol, caractérisé par la présence d'eau stagnante visible en nappes sur la surface. Je relève des dépôts verdâtres étendus, avec une concentration marquée au droit de la jonction mur/sol et en périphérie. Je note un écaillage du revêtement, le film de surface étant

érodé et desquamé par endroits. J'observe un aspect général hétérogène, avec une teinte grise irrégulière et des zones sombres. Les phénomènes décrits se présentent en plusieurs zones, plus particulièrement en périphérie.

4 Cave 1 (lot 5)

Je constate que la cave située sous la salle de bar est composée d'un sol en terre battue. Je constate que la cave est sèche malgré les pluies importantes.

Je constate que les murs sont en pierres et en parpaings à l'état brut.

Le plafond est en béton poutrelles-hourdis.

Je constate que la cave est fermée par une porte en bois ajourée.

Je constate que la cave est encombrée de déchets et détritus.

5 Cave 2 (lot 8)

Je constate que la cave située sous la cuisine est composée d'un sol en terre battue. Je constate que la cave est sèche malgré les pluies importantes.

Je constate que les murs sont en pierres et en parpaings à l'état brut.

Le plafond est en béton poutrelles-hourdis.

Je constate que la cave est fermée par une porte en bois ajourée.

Je constate que la cave est encombrée de déchets et détritus.

6 Appartement du premier étage (lot 2)

6.1 Pièce Sud-Est

J'observe un sol en parquet à lames parallèles avec un alignement visuellement régulier. La surface présente des variations de teinte et des marques d'usage perceptibles. L'ensemble apparaît sans soulèvement marqué. Je relève une tache localisée, de teinte plus sombre, sur une zone du revêtement.

Je relève que les tapisseries murales présentent plusieurs dégradations visibles. Des zones de revêtement sont arrachées ou écaillées, laissant le support apparent, notamment au droit d'un encadrement de porte. Des traces sombres sont présentes en partie haute à la jonction mur/plafond au-dessus d'une ouverture. Des marques et traces apparaissent également en pied de murs le long des plinthes, dont certaines sous la fenêtre. Des traces marquées sont enfin observées en angle autour d'un cadre de fenêtre.

Je remarque un plafond peint en blanc en finition mate, d'aspect lisse et d'une teinte uniforme apparente. La surface ne présente pas de déformation manifeste. Un luminaire suspendu est visible, avec un aspect extérieur intact.

Je constate des portes de rangement aux faces peintes en blanc, avec leurs encadrements visibles. Les jeux apparents entre les panneaux de porte et leurs bâtis sont visuellement réguliers, et les huisseries apparaissent

rectilignes. Les chants visibles ne laissent pas apparaître de désaffleurement manifeste entre vantail et bâti.

Il est observé que la fenêtre en bois à simple vitrage présente un cadre et des parecloses de fenêtre visibles, avec un appui intérieur apparent. Le cadre apparaît rectiligne avec un alignement visuel régulier. Le vitrage observé est visiblement intact, sans fêlure apparente. Je constate que la fenêtre est équipée de persiennes en bois dont la peinture est écaillée.

Je note un appareillage électrique apparent en plinthe et au mur, avec des plaques de finition visibles. Les plaques de finition observées sont correctement en place, sans décollement visible des parties apparentes.

Je relève l'absence de système de chauffage.

6.2 **Pièce Nord-Est**

J'observe un parquet en lames au sol avec un alignement visuellement régulier. La teinte présente des variations par zones d'usage sans rupture de niveau apparente. Les liaisons au droit des plinthes apparaissent continues. Je relève une usure de surface diffuse caractérisée par une matité et des micro-rayures éparses sur les zones de circulation.

Je note des murs présentant une continuité apparente avec un aspect globalement homogène selon les travées. La tapisserie est ancienne. A l'Est, je relève une peinture verte pomme récente.

Je relève un plafond d'aspect uniforme. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières, avec des moulures périphériques visibles. Un luminaire suspendu est visible au plafond.

Je remarque une porte intérieure dont les faces présentent un aspect homogène. L'huisserie et l'encadrement apparaissent rectilignes avec des jeux visuels réguliers. Les surfaces de la porte ne présentent pas d'éclat marqué ni d'enfoncement visible.

Il est observé que la fenêtre présente des cadres et parecloses visibles avec des jeux apparents réguliers. Les cadres apparaissent visuellement rectilignes et les vitrages observés d'aspect continu. Les joints périphériques visibles apparaissent continus, avec un appui intérieur présent. Je relève un écaillage de peinture localisé en partie basse du cadre, avec des défauts visibles au droit de la traverse basse et de l'appui intérieur. La fenêtre est équipée de persienne en bois dont la peinture est écaillée.

Je relève l'absence de système de chauffage.

Je constate que deux fauteuils, deux tables et une penderie en bois sont abandonnés.

6.3 **Chambre Nord-Ouest**

J'observe un sol en parquet présentant des variations de teinte, avec un alignement des lames lisible. La surface se présente sans soulèvement apparent et ne laisse pas apparaître de rupture de niveau manifeste. L'assemblage des lames apparaît régulier. Je relève une tache foncée localisée sur une zone du revêtement, avec un marquage sombre plus étendu en un point.

Je relève que les surfaces murales en papier peint présentent des décollements localisés en partie basse au droit des plinthes, accompagnés

de traces sombres visibles dans ces zones. Je note également des plis ponctuels en partie basse du revêtement. Un autre décollement apparaît de manière localisée sur un panneau mural.

Je note un plafond d'aspect visuellement homogène peint en blanc, avec un point d'éclairage central apparent. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières, sans déformation manifeste.

Je remarque une porte intérieure au parement lisse, avec l'encadrement et la poignée visibles. Les faces observées ne présentent pas d'éclats marqués.

Il est observé que la fenêtre en bois simple vitrage présente un cadre de fenêtre et une menuiserie visibles, avec des jeux réguliers apparents. Les joints et parecloses sont apparents.

Je constate un appareillage électrique apparent en bas de mur d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place.

Je relève l'absence de système de chauffage.

6.4 **Entrée**

J'observe un parquet présentant un alignement régulier des lames, une teinte uniforme et des jonctions sol/plinthes visuellement continues. Je note une surface plane, sans soulèvement apparent, avec des seuils réguliers.

Je relève des murs tapissés présentent un aspect visuellement homogène et une couleur globalement constante. Je remarque des liaisons et encadrements réguliers, sans décollement apparent.

Je note un plafond d'aspect homogène, avec des liaisons hautes régulières. Je relève une surface mate présentant quelques marques diffuses près d'une liaison, sans fissure nette visible. Je constate la présence d'un luminaire au plafond.

Je remarque des portes intérieures présentant des parements alignés et des jeux visuels homogènes avec leurs huisseries. J'observe des encadrements réguliers, sans impact ni éclat marqué relevés sur les faces.

Je constate la présence de la porte d'entrée en bois de l'appartement.

Je relève l'absence de système de chauffage.

6.5 **Salle de bain**

J'observe un sol en carrelage à bandes contrastées d'aspect régulier. Les alignements visibles apparaissent réguliers sur le revêtement. Les jonctions et liaisons observées sont homogènes.

Je note que les murs comportent des zones de revêtement mural en faïence au droit des points d'eau et de la douche, et une finition peinte sur les autres murs. Les joints de la faïence apparaissent alignés et les liaisons observées sont homogènes. Les tableaux de fenêtres peints présentent des arêtes continues. Des percements localisés sont visibles dans la faïence.

Je relève un plafond peint en blanc d'aspect homogène. Les liaisons plafond/murs apparaissent régulières. Les luminaires apparents ne présentent pas de défaut visuel marqué.

Je remarque une porte peinte aux faces continues avec un encadrement homogène. Les arêtes visibles apparaissent régulières. Des traces de frottement et marques localisées sont visibles sur la surface de la porte.

Il est observé que la fenêtre en bois simple vitrage présente des cadres visuellement rectilignes avec des joints périphériques apparents continus. Le tableau peint périphérique montre des arêtes continues. Des éclats et éraillures localisés sont visibles sur le cadre de la fenêtre.

Je constate un appareil radiant mural positionné au-dessus de la fenêtre. Le carter présente un aspect extérieur uniforme sans choc apparent.

Je note la présence d'un receveur de douche avec robinetterie murale et d'un lavabo mural avec robinetterie, ainsi qu'un WC avec réservoir haut apparent. Les liaisons et joints visibles au pourtour des éléments observés apparaissent continus.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Les locaux décrits sont actuellement inoccupés.

SYNDIC DE COPROPRIETE

La copropriété est immatriculée sous le numéro **AA1688563** au registre des copropriétés.

Le syndic est SARL CITYA CAGIL domiciliée 5 Maréchal Joffre à LORIENT(56100).

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Assainissement : l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout).

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré pour rédiger le présent acte en deux exemplaires, l'original sera conservé au rang des minutes de mon Etude et l'expédition sera remise entre les mains de ma requérante pour servir et valoir ce que de droit, et pour lequel j'ai vaqué tant pour le déplacement que pour les descriptions et la rédaction pendant une durée de 03 heure 00.

Le présent acte comporte 84 pages, y compris les photographies annexées.

Me Thibaut GODAN
Commissaire de Justice



ANNEXE




Bar
L'INSOLENT
Snack





AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR


INSOLENT
Snack
INSOLENT
Bar
Snack
AVOVENTES


AVOVENTES


L'insolent








34
kan bou rou







AVOVENTES.FR





















AVOVENTES.FR





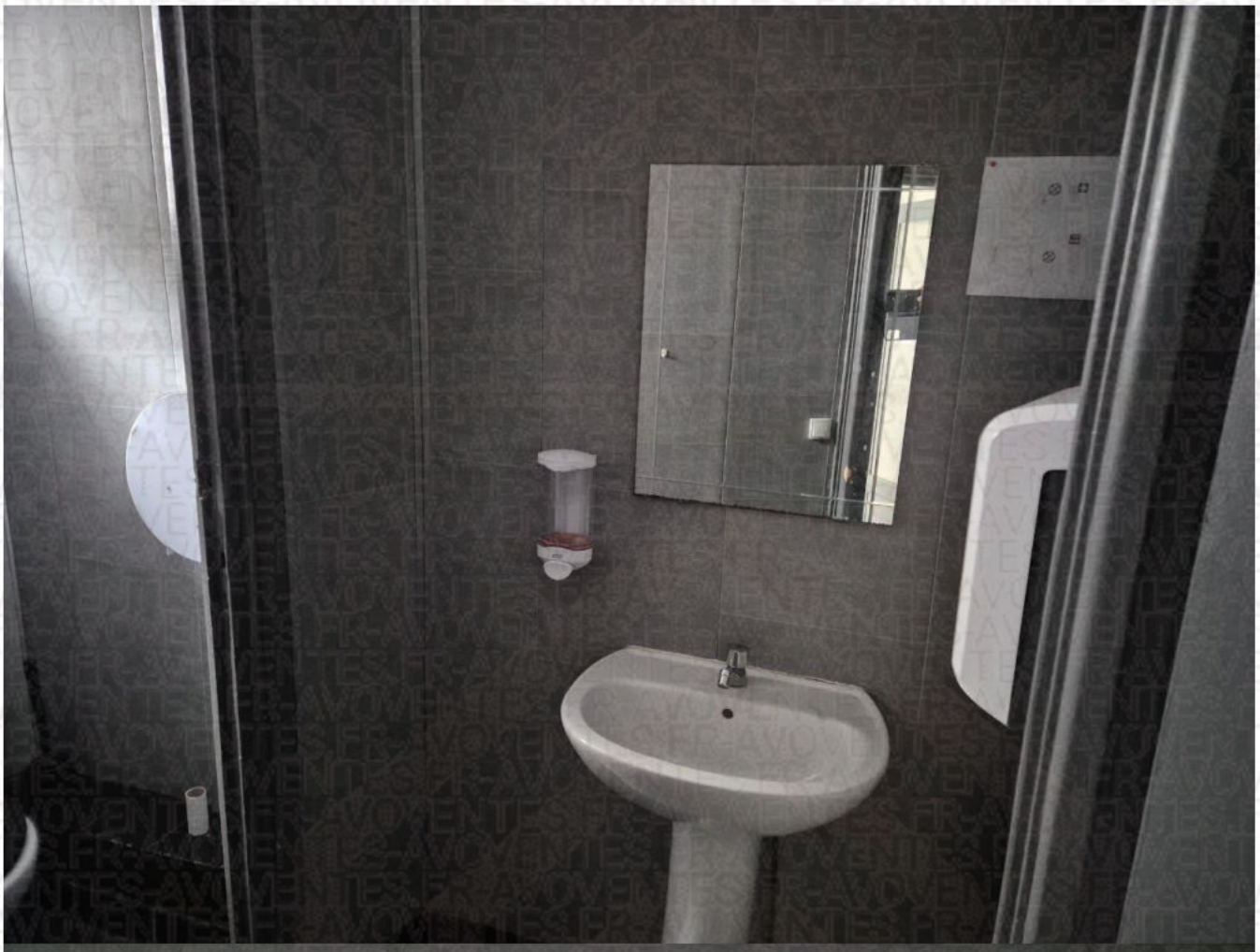






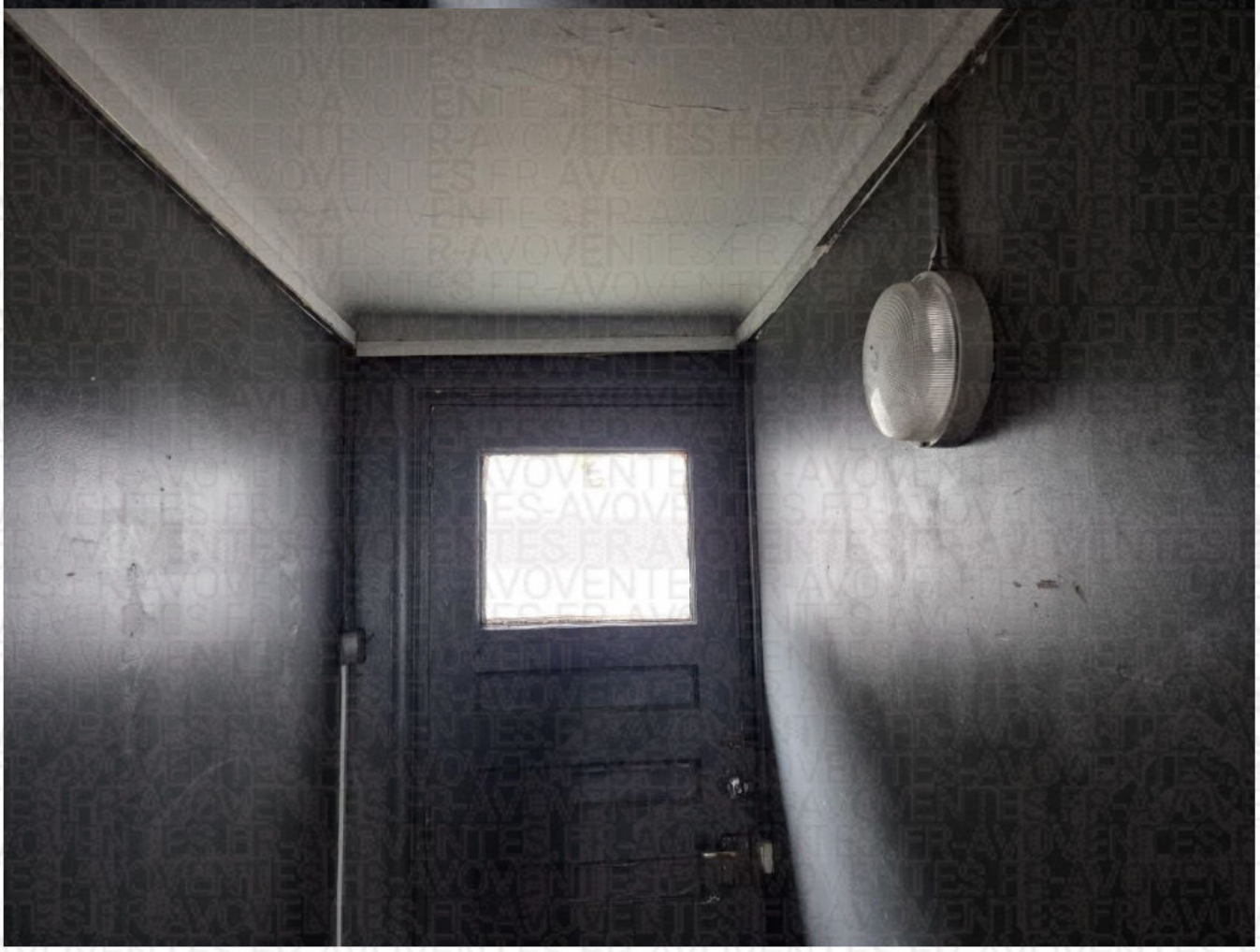


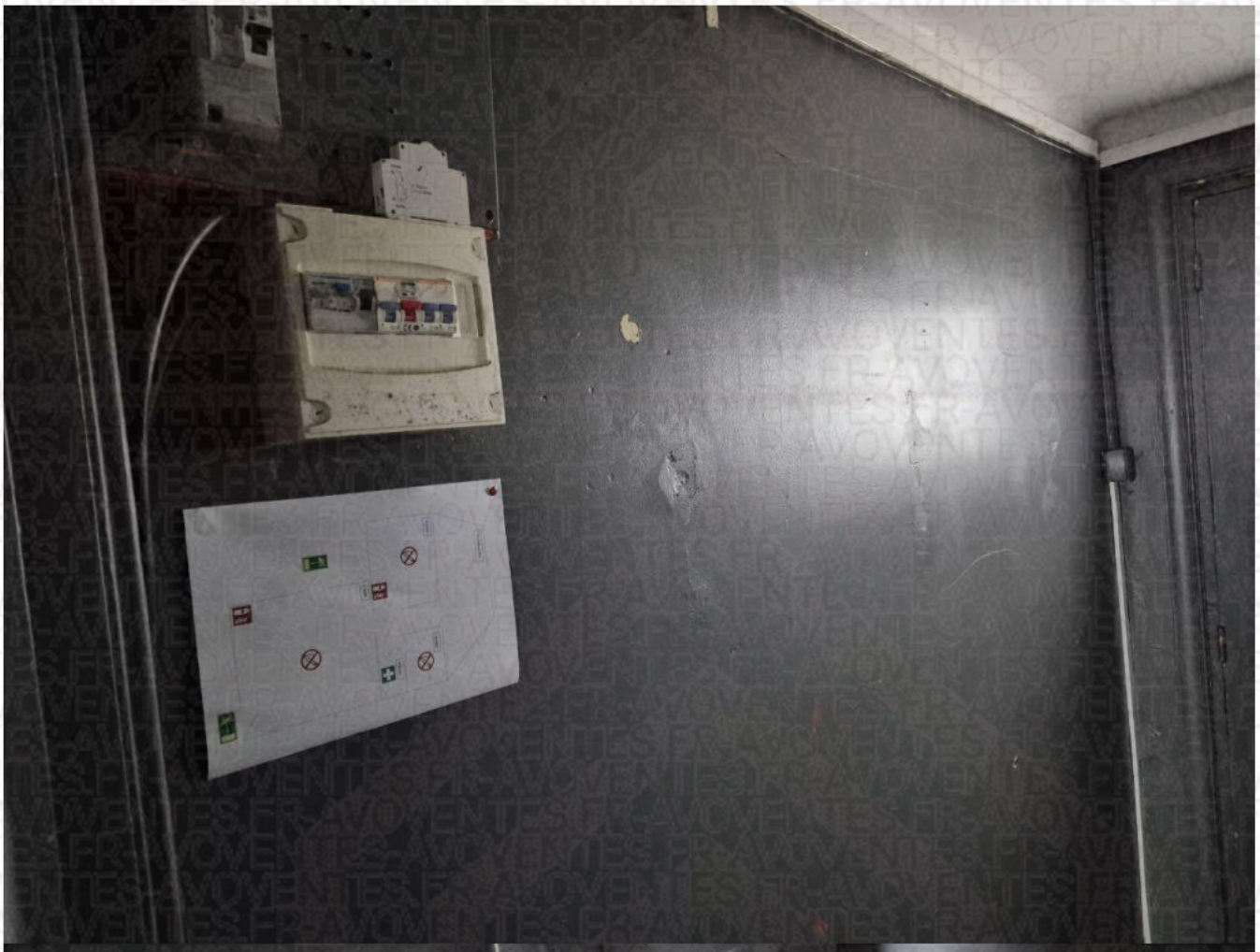


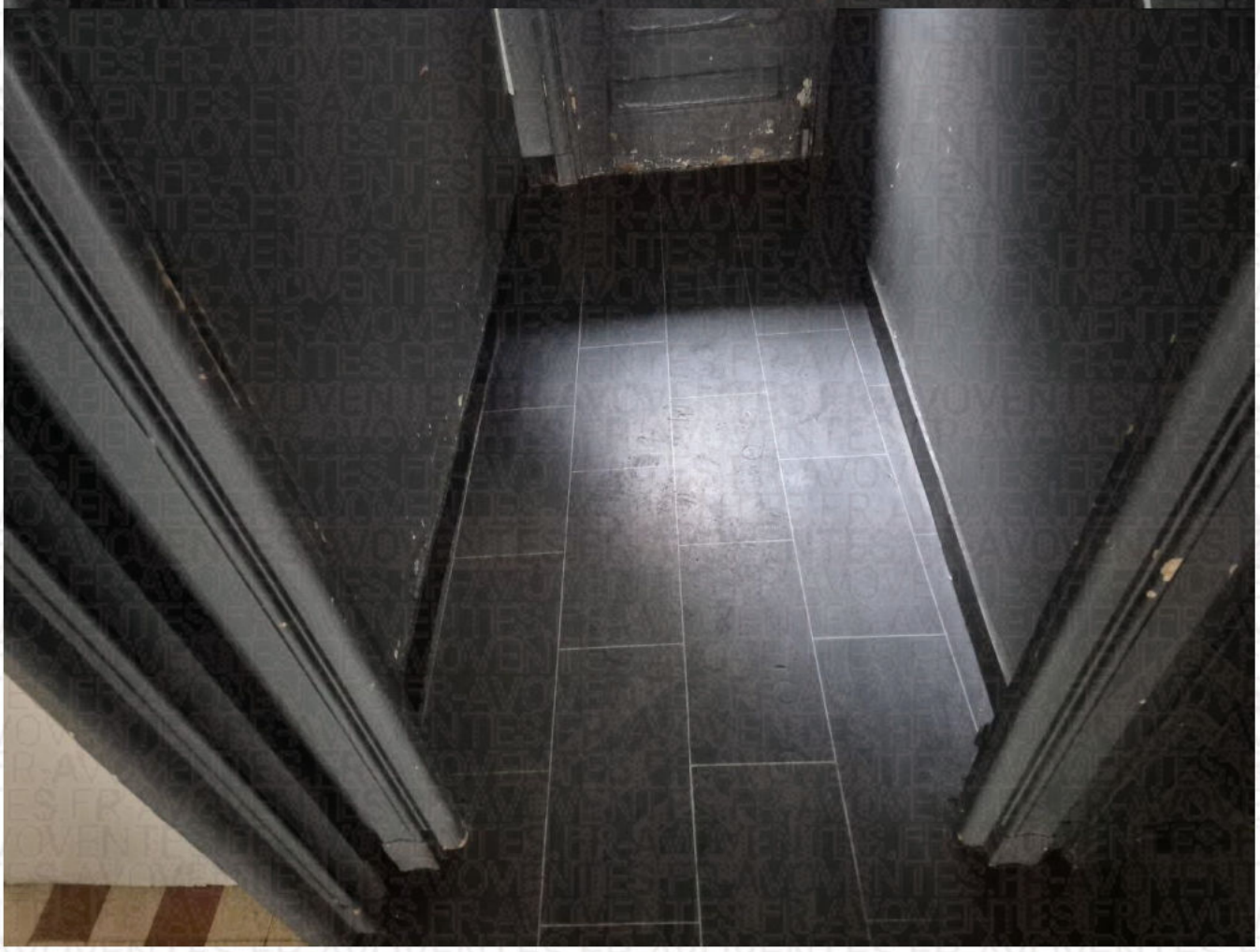




































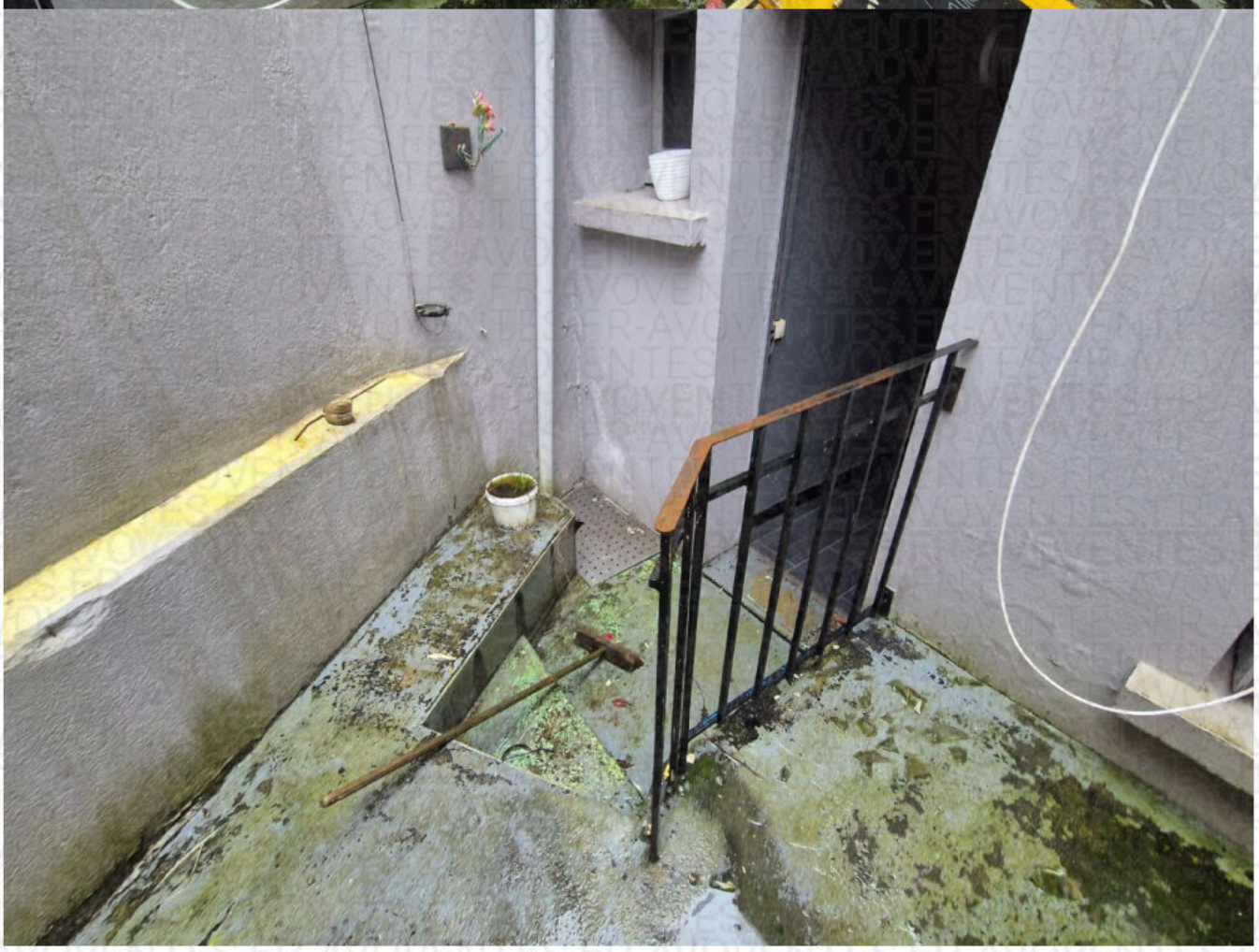




































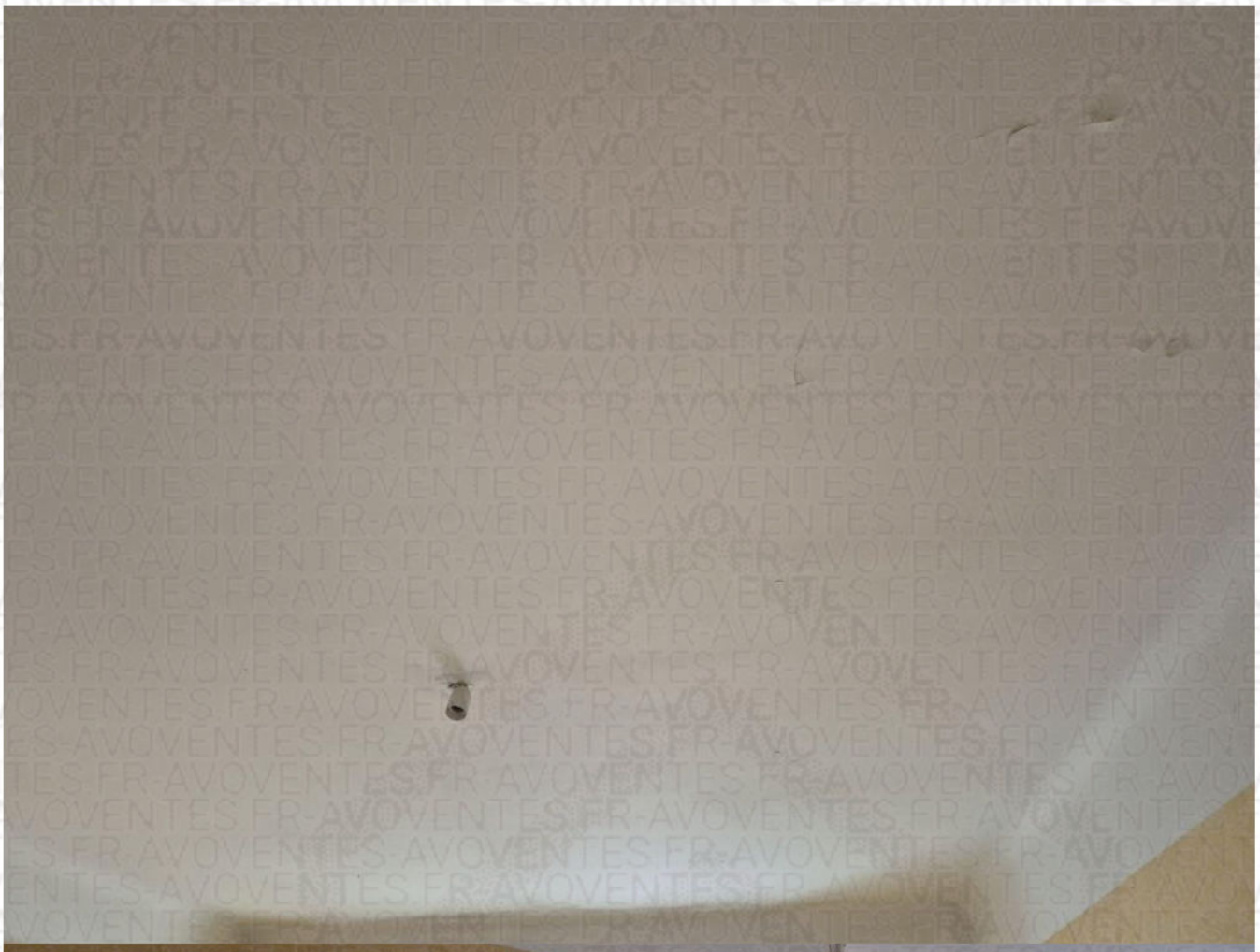






















AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR











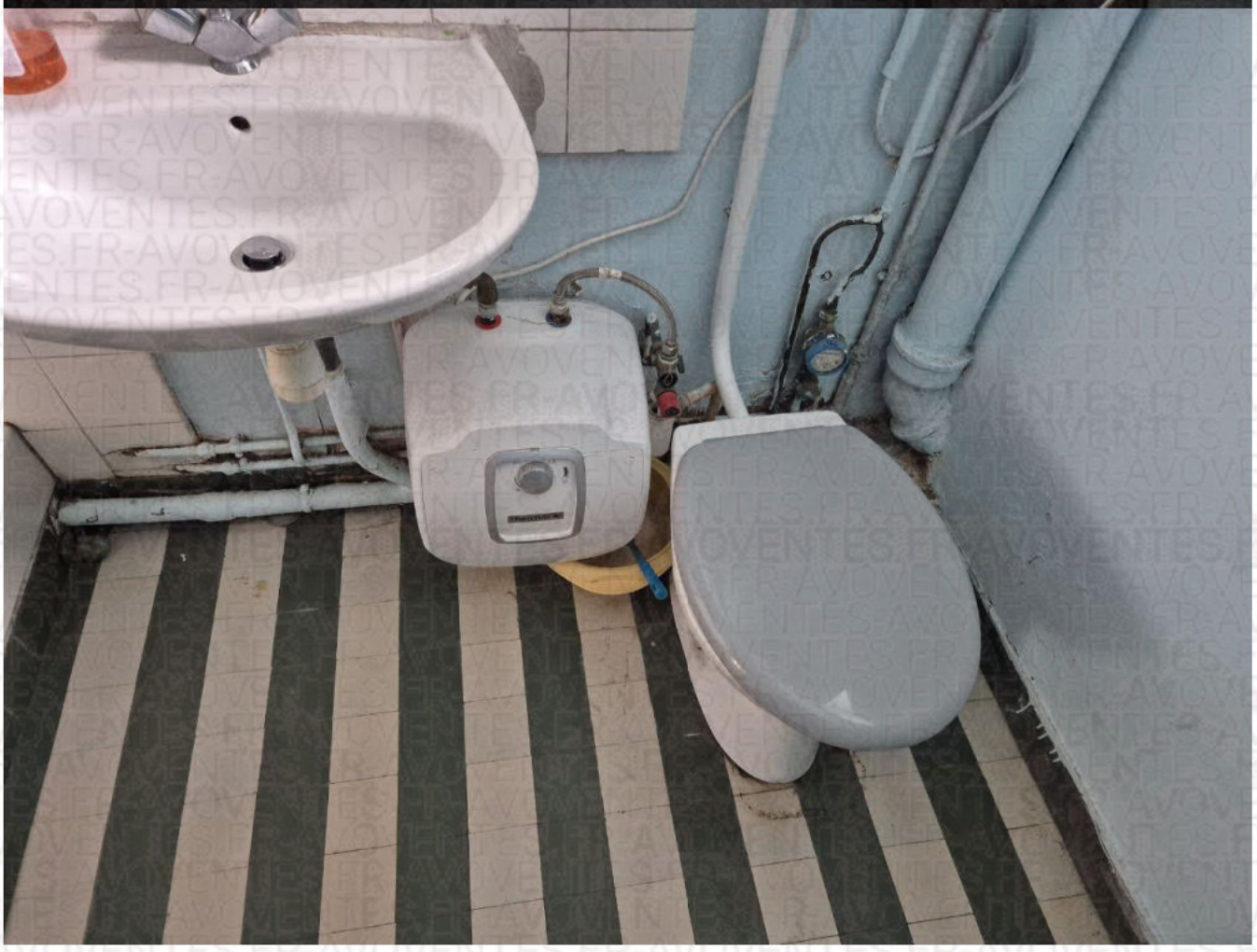






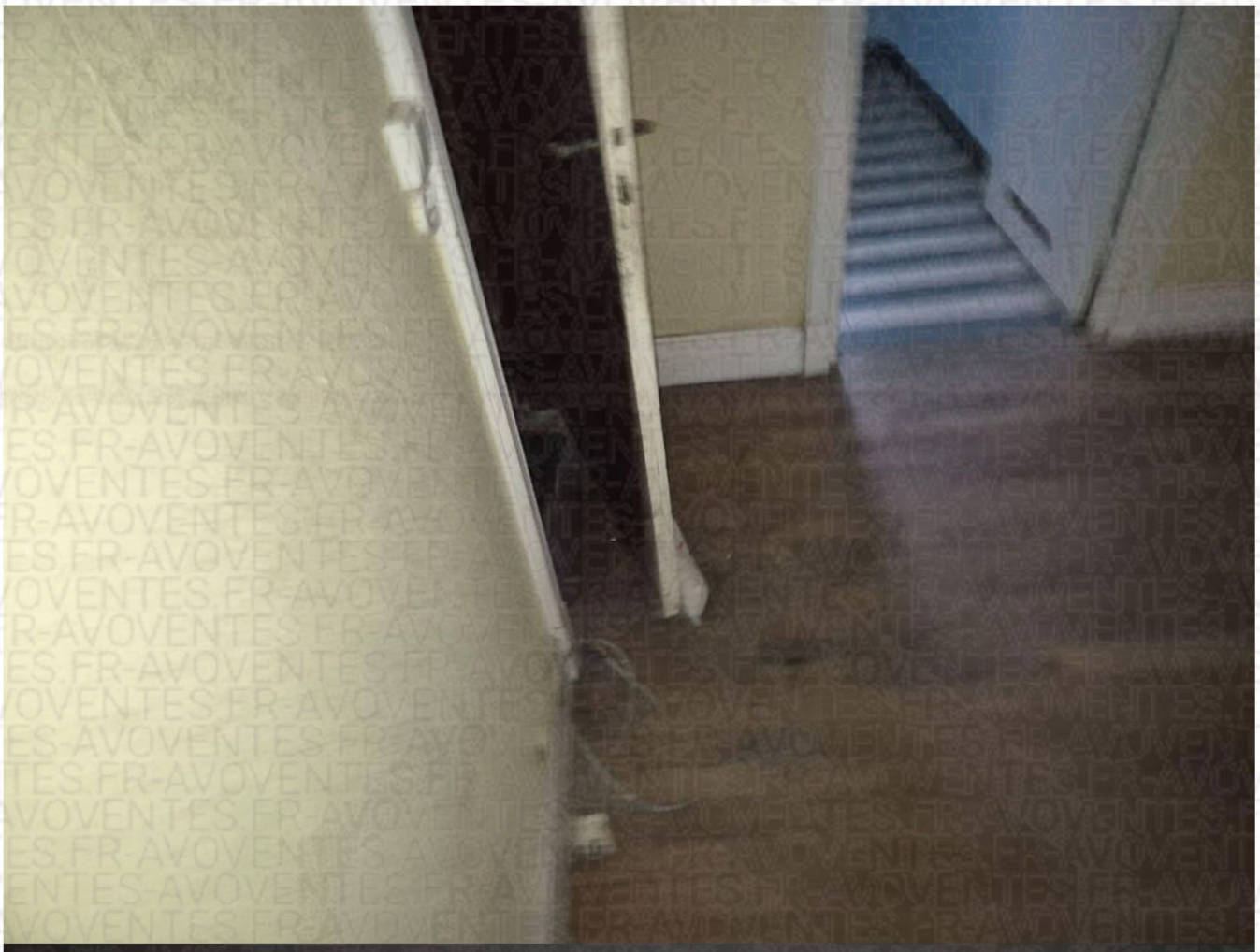




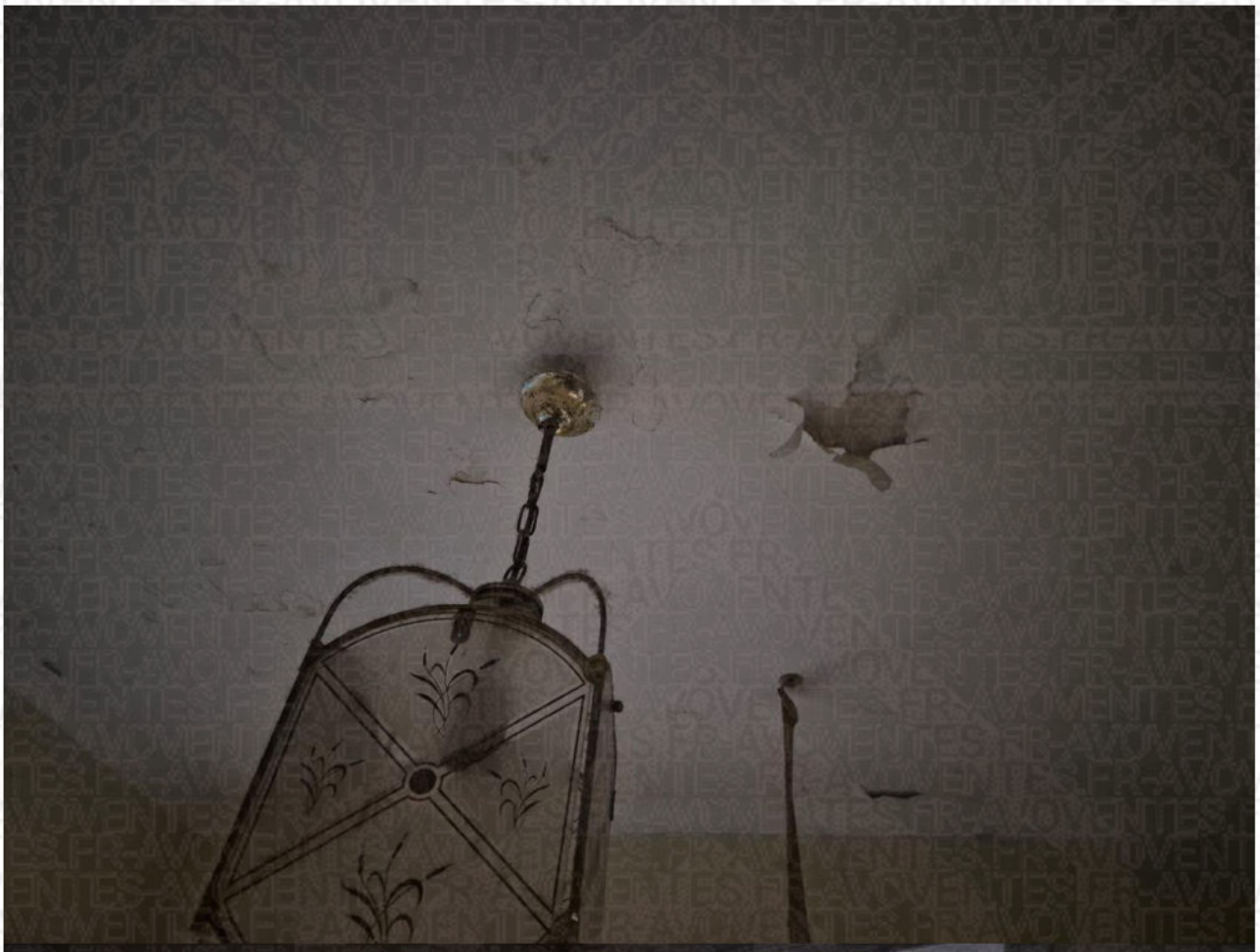












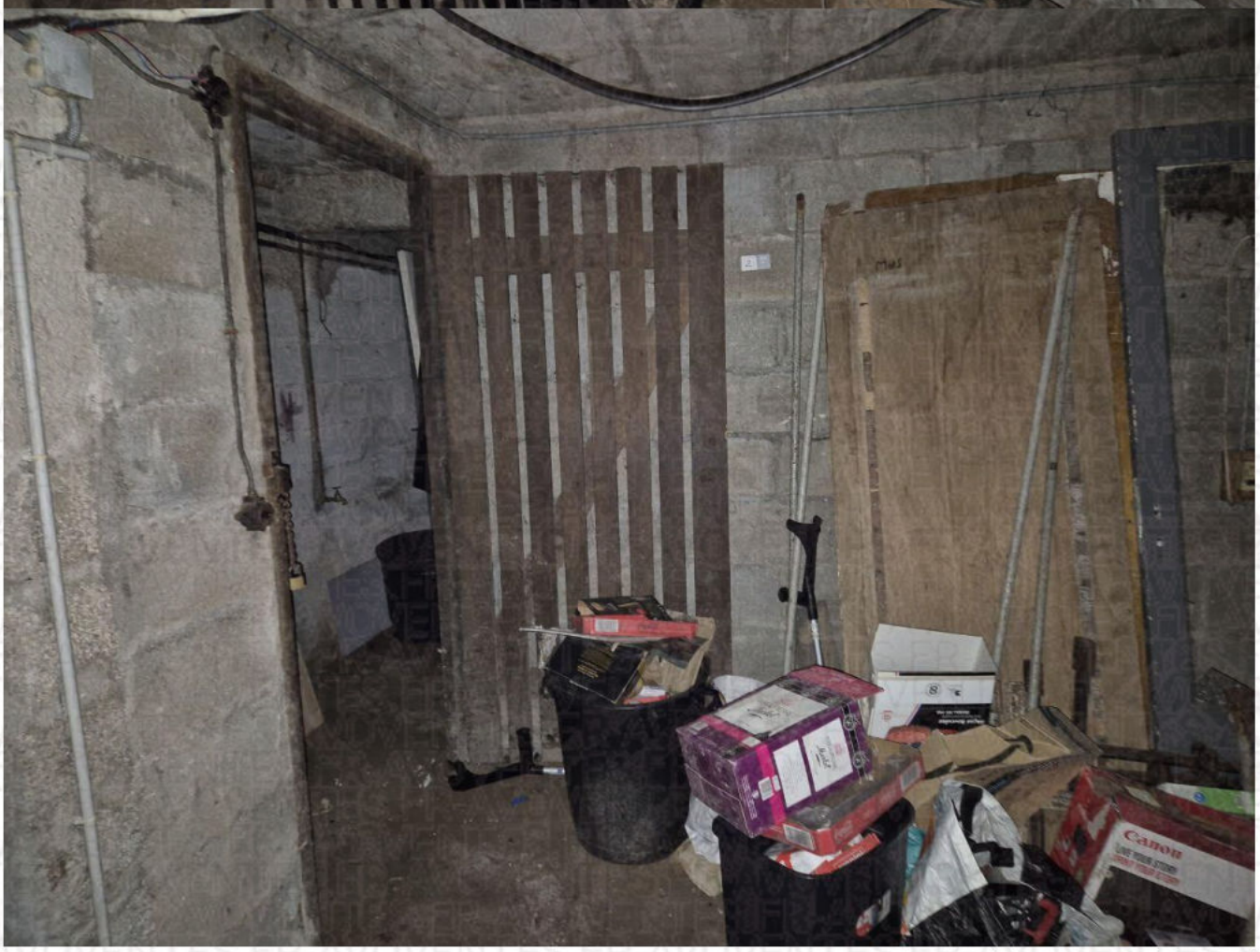






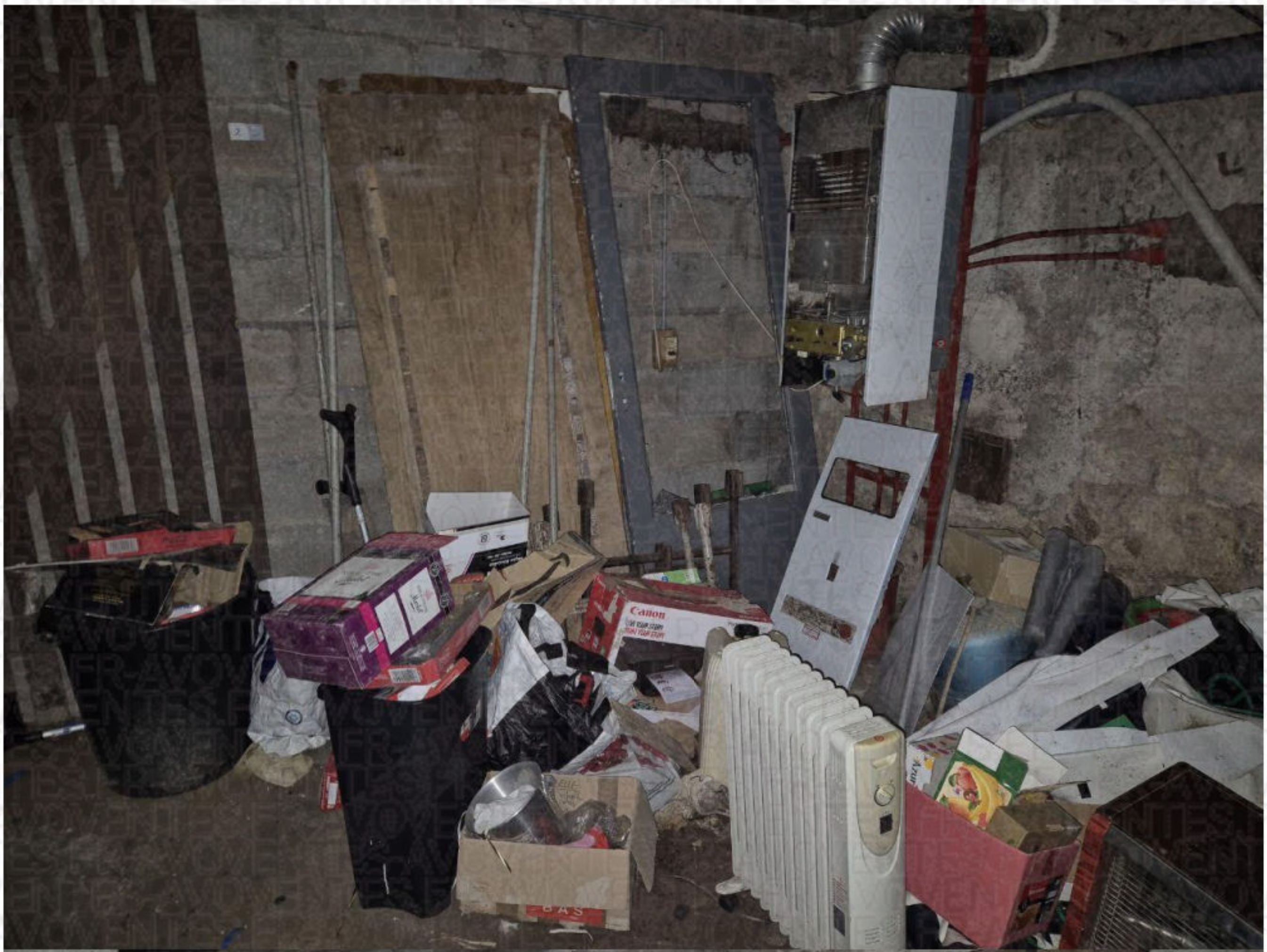





Canon









AVOVENTES.FR




















Canon





FIN DE L'ANNEXE

AVOVENTES.FR