



**SELARL BONNEFOIE-GUERIN**  
Huissiers-Commissaires de Justice associées

REF 231005

# **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

Le  
**14 NOVEMBRE 2023**

---

**A LA DEMANDE DE**

**LA SA CEGC**  
**16 Rue Hoche Tour Kupka B**  
**92919 LA DEFENSE**

Election de domicile au  
16 Mail Anne Catherine à RENNES (35000) au Cabinet de Me Julien LEMAITRE,

**C/**

Mr LEJAS Roland

**LOCALISATION DU BIEN**

6 rue du Général de Gaulle  
35410 CHATEAUGIRON

**181 bis boulevard de Laval – 35500 VITRE**

02.99.75.01.30 - [contact@cdj35.fr](mailto:contact@cdj35.fr)



**SELARL BONNEFOIE-GUERIN**

Commissaires de Justice Associées  
Huissiers de Justice Associées  
Médiatrice près de la Cour d'Appel

181 bis Boulevard de Laval

BP 50206

35502 VITRE

☎ 02 99 75 01 30

☎ 02 99 75 23 83

✉: [etudevitre35@huissier-justice.fr](mailto:etudevitre35@huissier-justice.fr)

Site web: [www.huissier35vitre.fr](http://www.huissier35vitre.fr)

🏠 Paiement par CB accepté

CDC RENNES

IBAN : FR19 4003 1000 0100 0014 0825 V09

BIC : CDCGFRPP

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi

De 8H30 à 12h00 et de 13H45 à 18h00

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et LE QUATORZE NOVEMBRE**

## A LA REQUETE DE

**La SA Société Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), société Anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 382 506 079, entreprise régie par le code des assurances ayant son siège social 16 Rue Hoche, Tour Kuplka B 92919 LA DEFENSE, représentée par son Président en exercice audit siège**

Pour qui domicile est élu au cabinet de Me Julien LEMAITRE au 16 Mail Anne Catherine à RENNES (35014), Avocat au Barreau de RENNES.

## LEQUEL EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes :

D'un jugement rendu par la première chambre civile du Tribunal de Grande Instance – Tribunal Judiciaire de RENNES en date du 16 janvier 2018 (RG n°16/03618) signifié le 22 février 2018 et apposé du certificat de non-appel du Greffier en chef de la Cour d'Appel de RENNES le 13 avril 2018 ;

ET

D'un acte de prêt reçu par acte de Me Eric DETCHESSAHAR, Notaire Associé de la SCP « Eric DETCHESSAHAR, Aude de RATULD-LABIA, Corinne JEAN, Notaires Associés », Notaire à CHATEAUGIRON en date du 30 mars 2010, Volume 2010 P n°2887 au fichier immobilier du service de la publicité foncière de RENNES 2.

La requérante a consenti un prêt à Mr LEJAS domicilié 6 Rue du Général de Gaulle 35410 CHATEAUGIRON pour l'acquisition d'un bien immobilier situé à cette adresse.

Les engagements n'étant pas respectés, un commandement de payer valant saisie lui a été délivré le 25 octobre 2023 par Me Nathalie BONNEFOIE membre de la SELARL BONNEFOIE-GUERIN, ledit commandement réclamant le paiement de la somme de 92 383,41 €.

Le règlement des sommes dues n'étant pas intervenu dans les huit jours qui ont suivi la délivrance du commandement, elle me requiert afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de description prévu par les dispositions des articles R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et en tant que de besoin celles de l'article L 251-3 du Code de la Construction et de l'habitation, ledit procès-verbal comprenant la description des lieux, leur composition et leur superficie, l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent, le cas échéant les nom et l'adresse du syndic de copropriété ainsi que tous autres renseignements utiles sur l'immeuble.

En conséquence, déférant à cette demande,

**Je, Nathalie BONNEFOIE, Huissier de Justice associée, membre de la SELARL BONNEFOIE-GUERIN, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à VITRE (Ille et Vilaine) ayant son siège au 181 bis boulevard de Laval.**

Sur place, j'ai rencontré Mr LEJAS Roland qui ne s'oppose pas à l'établissement du présent.

Des démarches effectuées le 14 novembre 2023, il en ressort ce qui suit :



Entrée dans la maison, avec l'assistance de Mr LE PECHOUX Vincent, société BATIVISA pour l'établissement des diagnostics techniques prévus par la loi, je constate ce qui suit :

### **A) DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE**

Il s'agit de deux maisons construites en parpaings, enduit, couvertes en ardoises naturelles construites dans les années 60 comprenant :

- 1-** Une maison d'habitation en façade de la rue du Général de Gaulle constituée de
  - Rez-de-chaussée : une petite entrée sur rue, une cuisine ouverte sur la salle à manger, une chambre donnant sur une véranda, une salle d'eau et un WC
  - Au premier étage : un palier, une chambre et un bureau mansardés auxquels on accède par un escalier partant de la salle à manger et une salle d'eau avec WC.
- 2-** Une véranda accessible depuis la chambre du rez-de-chaussée qui permet l'accès à l'autre maison transformée en garage
- 3-** Une autre maison ancienne faisant office de garage donnant sur la rue d'Yaigne et un grenier au-dessus

Le tout édifié sur deux terrains :

- Section AB n° 126 au 6 rue du général de Gaulle pour une contenance de 67ca
- Section AB n°127 rue d'Yaigne pour une contenance de 47ca

Soit une surface totale de 1a et 14ca

### **TERRAIN**

Le terrain est cadastré section AB 126 et 127 pour une contenance donnée de 114 m<sup>2</sup>.

Il est à usage d'agrément. La maison est mitoyenne au Nord-Ouest et au Sud-Est ainsi que le garage.

Entrée au Sud-Ouest avec façade donnant sur rue du Général de Gaulle pour la maison d'habitation et Entrée par une porte de garage au Nord-Est pour la maison transformée en garage.

Façades de la maison orientées Sud-Ouest (entrée) et Nord-Est (garage).

Accès au garage depuis la véranda ou depuis la rue d'Yaigne.

Raccordements réseaux : électricité (EDF), ballon d'eau chaude de 2014 (150l) eaux pluviales et eaux usées (tout à l'égout).

### **MAISON D'HABITATION**

Surface habitable mesurée ce jour : 66,40m<sup>2</sup> (non compris garage et véranda).

### **EXTERIEUR**

Murs en parpaings, enduit. Toiture en ardoises naturelles. Gouttières (Au Nord : neuve). Tuyaux de descente intégrés. Têtes de cheminée à l'Est et à l'Ouest. Charpente bois traditionnelle. Isolation en laine de verre. Cloisons de doublage en placo et de distribution en bois. Portes intérieures bois. Porte d'entrée vitrée (double-vitrage) et PVC. Menuiserie des fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec double vitrage. Volets roulants électriques excepté pour la porte d'entrée (volet manuel). Installation électrique ordinaire. Bloc VMC dans les combles, parabole à l'Est. Chauffage électrique. Ballon d'eau-Chaude ATLANTIC de 2014.

Façade Rue du Général de Gaulle



Façade Rue d'Yaigne



## INTERIEUR

### ***REZ-DE-CHAUSSEE***

#### ENTREE – CUISINE/SALLE A MANGER

Entrée ouverte sur la cuisine / salle à manger.

Porte d'entrée vitrée en PVC avec volet manuel. 3 fenêtres à double battants en PVC avec volets électriques au Sud-Ouest.

Sol carrelé. Peinture sur les murs et au plafond.

1 radiateur électrique. Ballon d'eau chaude dans placard sous escalier.

Cuisine ouverte en partie aménagée et équipée : meubles hauts et bas avec un évier, un four, une plaque à induction et une hotte.

Surface habitable : 23,65 m<sup>2</sup>.



### WC à gauche après escalier

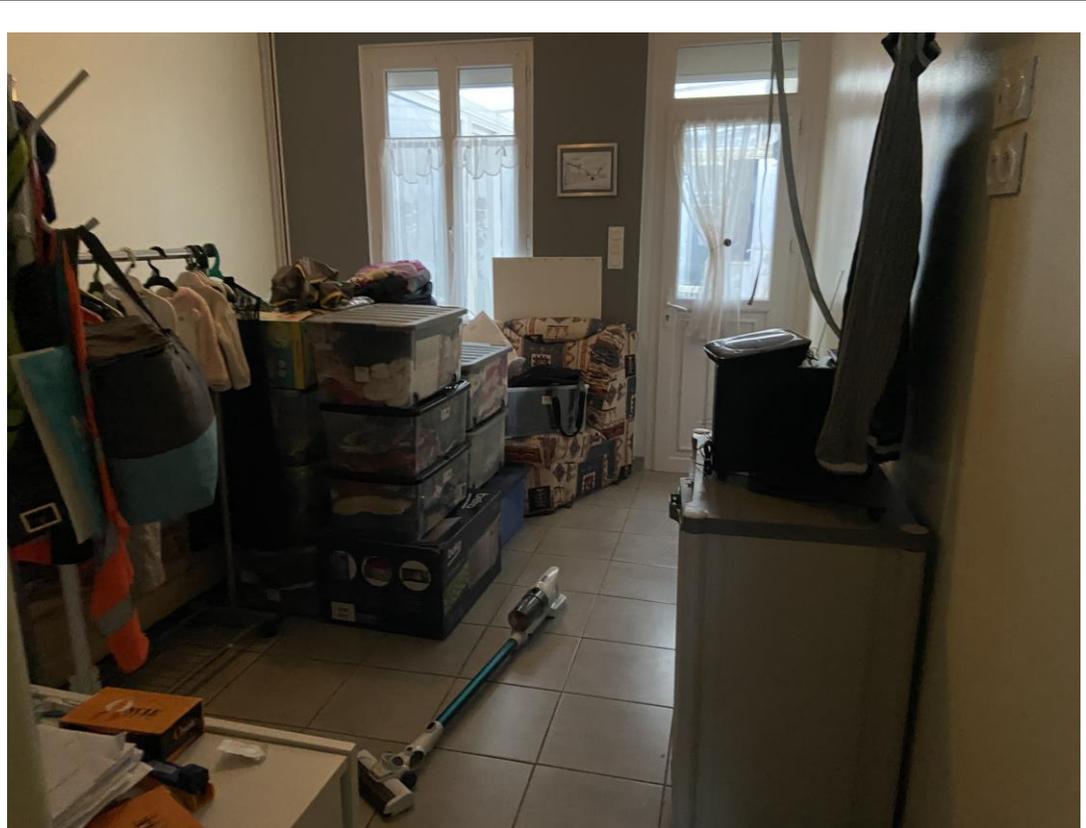
Sol carrelé. Plafond et murs peints. Installation sanitaire : WC suspendu. Un placard au-dessus des WC et faïence de protection sur 5 rangées.  
Surface habitable: 0,82 m<sup>2</sup>.



### CHAMBRE 1 au Nord-Est

Pièce accessible depuis la salle à manger et donnant sur la véranda.  
Pièce ouvrant en façade Nord-Est (porte-fenêtre vitrée à double vantaux en PVC avec volet roulant électrique et fenêtre à double vantaux en PVC avec volet électrique)  
Revêtement carrelé au sol. Plinthes carrelées. Peinture ou tapisserie sur les parois et plafond peint. Un radiateur électrique.  
Surface habitable : 13,19 m<sup>2</sup>.





### SALLE D'EAU

Accessible depuis la chambre 1.

Sol carrelé, Parois faïencées. Une cabine de douche avec porte vitrée. Un lavabo. Un séchoir électrique.

Surface habitable : 2,01m<sup>2</sup>.



**ETAGE**

Escalier bois avec rampe bois, marches en bois. Cage d'escalier en placo brut.





PALIER

Sol parquet. Enduit ou peinture monocouche sur les murs (travaux non terminés)  
1 placard sous rampant.  
Surface habitable : 7,61m<sup>2</sup>.



## CHAMBRE 2

Pièce située à droite sur palier.

Pièce ouvrant en façade Sud-Ouest (porte-fenêtre à double vantaux en PVC avec volet roulant électrique) Parquet au sol. Peinture sur les parois et au plafond (une seule couche).

Un radiateur. Un petit dressing sous rampant non aménagé.

Surface habitable : 9,02 m<sup>2</sup>.



### BUREAU

Pièce ouvrant en façade Nord-Est (fenêtre en PVC avec volet électrique) Parquet flottant au sol. Plinthes non terminées. Peinture au mur et rampant en lambris.  
Un radiateur. Un placard sous rampant.  
Surface habitable : 7,97 m<sup>2</sup>.



### SALLE D'EAU AVEC WC

Sol en linoléum et plinthes en bois. Parois, rampant et plafond peints.  
Une cabine de douche avec porte en alu vitrée, receveur. Un sèche-serviettes électrique.  
WC dans la pièce, installation sanitaire ordinaire.  
Surface habitable: 2,13 m<sup>2</sup>.





### VERANDA

Pièce accessible depuis la Chambre du rez-de-chaussée et qui permet l'accès au garage.  
Toiture en plexiglass. 2 baies coulissantes PVC. Sol carrelé. Murs enduits vétuste. Pièce non terminée. Electricité à terminer.

Surface : 12,50 m<sup>2</sup>.



### GARAGE

Accès depuis la véranda ou la Rue d'Yaigne.

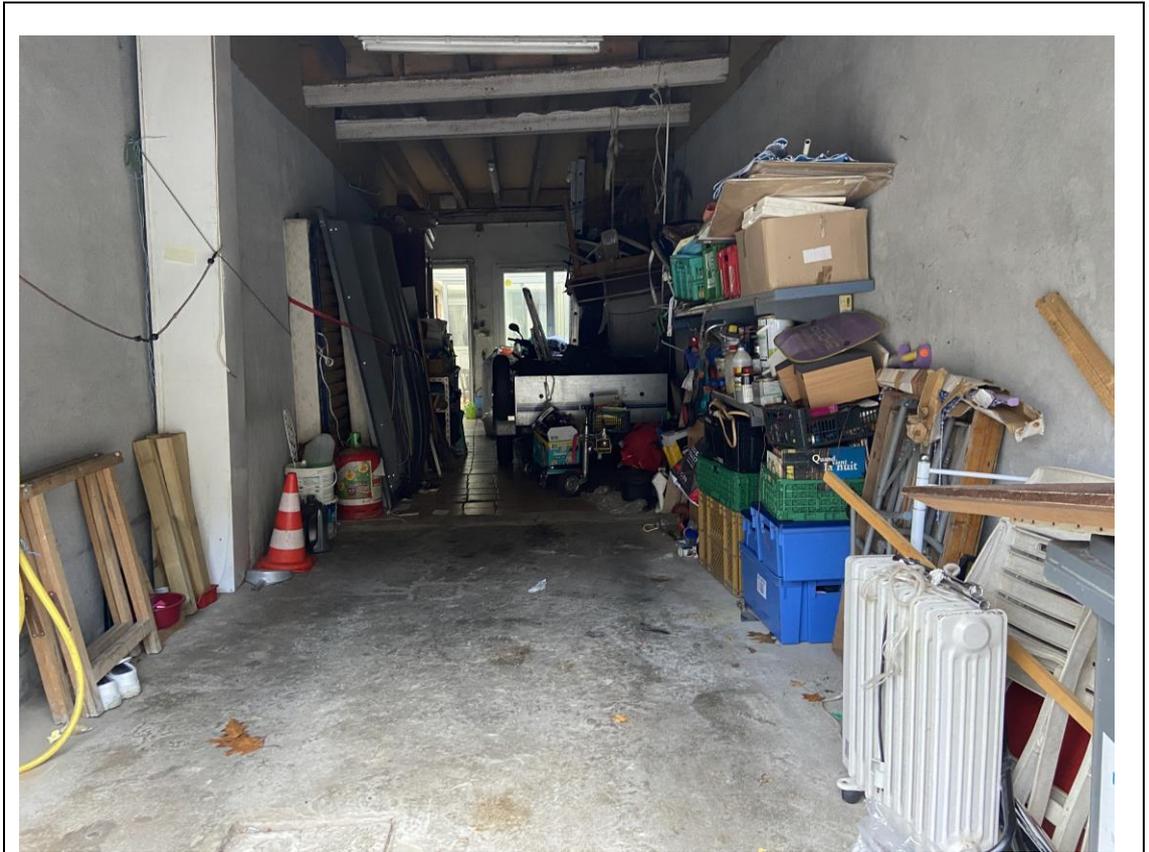
Porte vitrée et fenêtre double vantaux en PVC au Sud-Ouest. Porte de garage électrique au Nord-Est.

Dalle béton, sol carrelé.

Grenier au-dessus : plancher OSB – 2 ouvertures en PVC au Sud-Ouest et au Nord-Est.

Surface : 33,00 m<sup>2</sup>.







**B) INDICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT**

A ce jour, le logement est plus occupé par Monsieur LEJAS, sa compagne et leur fille.

**C) NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE (LE CAS ECHEANT)**

Non concerné.

**D) AUTRES RENSEIGNEMENTS UTILES SUR L'IMMEUBLE**

1) ETAT GENERAL DE L'HABITATION & DIVERS

Des travaux ont été réalisés dans le logement (isolation, électricité, distribution) mais ils ne sont pas terminés notamment à l'étage.

4) ASSURANCE HABITATION

PACIFICA

5) DIAGNOSTICS

Des diagnostics établis le 14.11.2023 par la Sté BATIVISA, dont copies en annexe, il en ressort que :

. Mesurage surface habitable : 66,40 m<sup>2</sup> (non pris en compte véranda et garage) et 33,00 m<sup>2</sup> d'annexes et dépendances.

. DPE : le logement est classé en catégorie C pour la consommation énergétique et en catégorie A pour les émissions de gaz à effets de serre.



## 5) SITUATION DES BIENS ET ENVIRONNEMENT

Le bien est situé à 100 mètres du centre-ville de CHATEAUGIRON. Il s'agit d'une commune urbaine de 10 500 habitants environ.

Elle est desservie par les cars du réseau interurbain régional. Elle dispose de nombreux équipements sportifs, un complexe aquatique et une centaine de commerces (grandes enseignes, centres commerciaux, boulangeries etc ...) et de nombreuses entreprises.

Il y a 2 écoles publiques et 1 collège public, 2 écoles privées et 1 collège privé, un lycée est prévu pour 2027.

CHATEAUGIRON est situé à 15 Km au Sud-Est de RENNES par la RD 463, à 95 km Au Nord de NANTES et 50 Km à l'Ouest de LAVAL.

## 6) DOCUMENTS ANNEXES

- . plan cadastral,
- . copie des diagnostics techniques (DPE, métré, facture Sté BATIVISA).

### DETAIL DU COUT

Acte 114 art A-444-28	219.16 €
A444-18 tcj	75.00 €
Transport	7.67 €
HORS TAXES	301.83 €
TVA 20%	60.37 €

TOTAL TTC	362.20 €
Diagnostics	Mémoire
Thj: tarif des commissaires de justice.	

Mes constatations terminées, je me retire et de retour à l'étude, je rédige le présent procès-verbal de constat sur 16 feuilles.

---

**Maître Nathalie BONNEFOIE**  
**Commissaire de Justice associée**





Département :  
ILLE ET VILAINE  
  
Commune :  
CHATEAUGIRON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC RENNES  
2, Bd Magenta BP 12301 35023  
35023 RENNES Cedex 9  
tél. 02 99 29 37 55 -fax  
ptgc.350.rennes@dgifp.finances.gouv.fr

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500  
  
Date d'édition : 20/11/2023  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr

