



NEDELLEC  
LE BOURHIS  
LETEXIER  
VETIER

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

2. Avenue Charles Tillon  
35000 RENNES  
Téléphone 02 99 65 51 51  
Télécopie 02 99 30 54 46  
[www.huissier-35.com](http://www.huissier-35.com)

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée  
**NEDELLEC & Associés**  
**Frédéric NEDELLEC Jean-Marc LE BOURHIS**  
**François LETEXIER Kévin VETIER Aubéri-Anne ROUBY**  
Commissaires de Justice Associés  
Audienciers à la Cour d'Appel  
2, Avenue Charles Tillon - 35000 RENNES  
20, Rue Jean Marie Savatte – 35260 CANCALE  
Tél. 02 99 65 51 51 – Fax 02 99 30 54 46  
www.huissier-35-nedellec-associes.com



**EXPEDITION**

*Dossier 4024411*

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE JEUDI VINGT-SEPT AVRIL ET LE MARDI DEUX MAI**

**DEUX MILLE VINGT TROIS**

**A LA DEMANDE DE :**

La Caisse de CREDIT MUTUEL BAIS LA GUERCHE, Société Coopérative à forme anonyme, immatriculée sous le numéro 777 688 763 au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, dont le siège social est sis 19 Grand Mail 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat postulant la SELARL PARTHEMA, représentée par Jean-Philippe RIOU, Avocat au Barreau de NANTES, demeurant 3 Mail du Front Populaire, 44200 NANTES, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes et ses suites

Ayant pour Avocat plaident la SELARL QUADRIGE AVOCATS, représentée par Maître Elodie KONG, Avocat au Barreau de RENNES, demeurant Immeuble Antipolis 2A rue du Patis Tatelin, 35708 RENNES

Et aux cabinets desquels pourront être notifiés les actes d'opposition et de commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit (R 321-3 premièrement du CPCE)

Et élisant domicile en mon étude, en tant que de besoin, ainsi qu'en les bureaux des mairies de tous lieux d'exécution.



### AGISSANT EN VERTU ET EN EXECUTION DE :

- Un acte authentique reçu le 22 juin 2011 par Maître Thierry LE COMTE, Notaire, sis 1 place de la Mairie, 35680 LOUBIGNE DE BAIS, au profit de [REDACTED] contenant un prêt CAP DEVELOPPEMENT N° 01490444415901, d'un montant nominal de 93 000 euros et pour lequel un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers a été publié au bureau du service de la publicité foncière de CHATEAUBRIANT, le 8 août 2011, Volume 2011 v n° 1385

### ET FAISANT SUITE

Au commandement valant saisie immobilière en date du 13/04/2023 délivré par Maître Jean-Marc LE BOURHIS, Commissaire de Justice, associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Frédéric NEDELLEC – Jean-Marc LE BOURHIS – François LETEXIER – Kévin VETIER – Aubéri-Anne ROUBY, Commissaires de Justice associés, Claire MASSICOT Commissaire de Justice salariée, dont le siège social est à RENNES, 2. Avenue Charles Tillon, et titulaire d'un office à la résidence de CANCALE, 20 rue Jean-Marie Savatte, pour le recouvrement d'une somme totale de 64 109,94 euros (sauf mémoire)

Agissant conformément aux dispositions des articles 35 et 36 du Décret du 27 juillet 2006.

### A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

Je, Jean-Marc LE BOURHIS, Commissaire de Justice, ancien Huissier de Justice associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Frédéric NEDELLEC – Jean-Marc LE BOURHIS – François LETEXIER – Kévin VETIER – Aubéri-Anne ROUBY, Commissaires de Justice associés – Claire MASSICOT Commissaire de Justice salariée, dont le siège est à RENNES, 2. Avenue Charles Tillon, et titulaire d'un office à la résidence de CANCALE, 20 rue Jean Marie Savatte, soussigné, audiencé à la cour d'appel et au tribunal de commerce de RENNES, soussigné,



## CERTIFIE ET ATTESTE

Par le présent acte, m'être présenté ce jour, à 9 heures 30, commune de ROUGÉ – 44660 – rue du Champ Guerrault, où étant, en présence ininterrompue de Monsieur MONVOISIN Franck, locataire, gérant de la Société A2DM,

Dans un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Commune de ROUGÉ (44660), cadastré :
  - Section B n° 1581 pour une contenance cadastrale de 19 ares 63 centiares

## J'AI PROCÉDÉ AU PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION SUIVANT :

### DESIGNATION DU BIEN :

Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et industriel et bureau attenant.

### ❖ PREMIERE PARTIE

- BUREAUX

Bâtiment avec murs extérieurs en parpaings sous enduit recouvert en tôle fibrociment et se décrivant comme suit :

- ACCUEIL

Porte de communication vers l'extérieur en aluminium, double vitrage, avec porte barreaudée en extérieur.

Murs en placoplâtre sous peinture.

Plinthes en faïence.

Plafond en placoplâtre sous peinture.

A l'Est une fenêtre fixe avec huisserie alu et grille extérieure.

Un convecteur.

Deux interrupteurs.

Cinq prises.

Deux tubes néons.



Fenêtre occultée à l'Est avec huisserie PVC.

- W.C. :

Accès depuis l'accueil, avec porte de communication en bois.

Le sol est sous carrelage.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture et brut.

Les plinthes en faïence.

Le plafond est en placoplâtre sous peinture.

Un interrupteur.

Une prise.

Un éclairage mural.

Un petit lavabo d'angle sans robinetterie.

Un petit ballon d'eau chaude.

Une cuvette et réserve W.C.

- SAS (entre accueil et bureau) :

Porte de communication en bois.

Le sol est sous carrelage.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

- W.C. :

Accès depuis le sas, avec porte de communication en bois.

Petite fenêtre à l'Est avec huisserie aluminium et barreaudage extérieur. Double vitrage.

Un interrupteur.

Une prise.

Un ballon d'eau chaude 10 litres.

Un petit lavabo eau froide, eau chaude.

Cuvette et réserve.



- **BUREAU :**

Porte de communication entre le sas et ledit bureau en bois.

Le sol est sous carrelage.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

Plinthes en carrelage.

Plafond en placoplâtre sous peinture.

Une fenêtre au Nord coulissante, avec huisserie alu et barreaudage.

Sur mur Est une ouverture – fenêtre coulissante avec huisserie alu double vitrage.

Un convecteur vétuste.

Un interrupteur.

Quatre prises.

Un tube de néons en guise d'éclairage.

## ❖ **DEUXIEME PARTIE**

- **ATELIER**

Les murs sont composés du bardage extérieur, sans isolation.

Au Sud, une porte double vantaux, coulissante en extérieur.

Porte à l'Ouest, double vantaux, coulissante, extérieur.

Une ouverture fixe avec huisseries PVC et barreaudage côté Sud.

Le sol est composé d'un béton.

Six néons.

Présence de deux spots, étant précisé par Monsieur MONVOISIN que ces spots sont sa propriété.

- **MAGASIN**

Mur de séparation en parpaings peint et cloison bois



Sol béton

Deux ouvertures fixes avec huisseries PVC et barreaudage côté Sud.

Un Néon

Mezzanine au-dessus, accès par une échelle

Séparation au Nord avec mur bardage vers l'atelier de peinture. Porte de communication.

- **ATELIER DE PEINTURE :**

Sol recouvert de béton.

Ouverture à l'Ouest avec porte bardage métallique coulissante.

Un spot.

Le sol est en béton.

Dans cette partie de l'atelier se trouve une cabine de peinture.

- **VESTIAIRE :**

On accède au vestiaire depuis la première partie de l'atelier.

Les murs sont en parpaings bruts côté atelier et recouverts de placoplâtre côté intérieur.

Le sol est en béton.

Deux néons au plafond.

Un interrupteur.

Une prise.

Arrivée d'eau et évacuation d'eau sur mur Sud.

Au-dessus du vestiaire, mezzanine avec accès par un escalier bois depuis l'atelier.

- **COIN CUISINE (accès depuis l'atelier et attenant au vestiaire par Nord) :**

Porte de communication en bois.

Le sol est en béton.



Les murs sont en placoplâtre.

Un néon au plafond.

Un évier inox avec mitigeur, deux bacs sur meuble.

Plan de travail situé à gauche.

Un interrupteur.

Un convecteur.

A droite de l'entrée de ce coin cuisine se trouve une porte bardage métallique donnant accès sur extérieur côté Est.

Au-dessus des vestiaires et de la cuisine, présence d'une mezzanine

### ❖ EXTERIEUR

Au Sud présence d'une grande cour goudronnée.

Tout autour du bâtiment le sol est végétalisé.

Le tout clos par grillage et portail d'entrée.

#### Remarques générales :

Le bien est actuellement loué à la Société A2DM – Atelier de Métallerie Montage, représentée par son gérant, Monsieur Franck MONVOISIN.

Je me suis à nouveau transporté le mardi deux mai deux mille vingt-trois accompagné de Monsieur Vincent LE PECHOUX de la société de diagnostics « BATIVISA »

**SUPERFICIE**

Suivant certificat de mesurage réalisé par la Société BATIVISA, et annexé au présent procès-verbal, les surfaces sont les suivantes :

PIECE OU LOCAL	ETAGE	SURFACE UTILE
BUREAU	RDC	12,150 m <sup>2</sup>
CUISINE	RDC	19,790 m <sup>2</sup>
WC N°1	RDC	1,920 m <sup>2</sup>
WC N°2	RDC	1,980 m <sup>2</sup>
DEGAGEMENT	RDC	1,910 m <sup>2</sup>
ATELIER	RDC	395,000 m <sup>2</sup>
MEZZANINE N°1	1 <sup>ER</sup>	19,000 m <sup>2</sup>
MEZZANINE N°2	1 <sup>ER</sup>	35,000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>486,750 m<sup>2</sup></b>

Telles sont les déclarations que j'ai recueillies et constatations que j'ai faites et,

De tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal auquel j'ai annexé :

- o Vingt-neuf photographies prises par mes soins,
- o Un extrait du plan cadastral,
- o Un dossier de diagnostic technique établi sur 33 pages par la Société BATIVISA.

Le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Les opérations étant terminées, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour valoir et servir ce que de droit et auquel j'ai vaqué en transport, présence sur les lieux et rédaction, durant deux heures trente.

DONT PROCES-VERBAL



Maitre Jean-Marc LE BOURHIS  
Commissaire de Justice Associé





CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (1)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (2)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (3)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (4)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (5)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (6)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (7)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (8)



PVD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (9)



PVD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (10)



VD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (11)



PVD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (12)



PVD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (13)



PVD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (14)



VD CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (15)



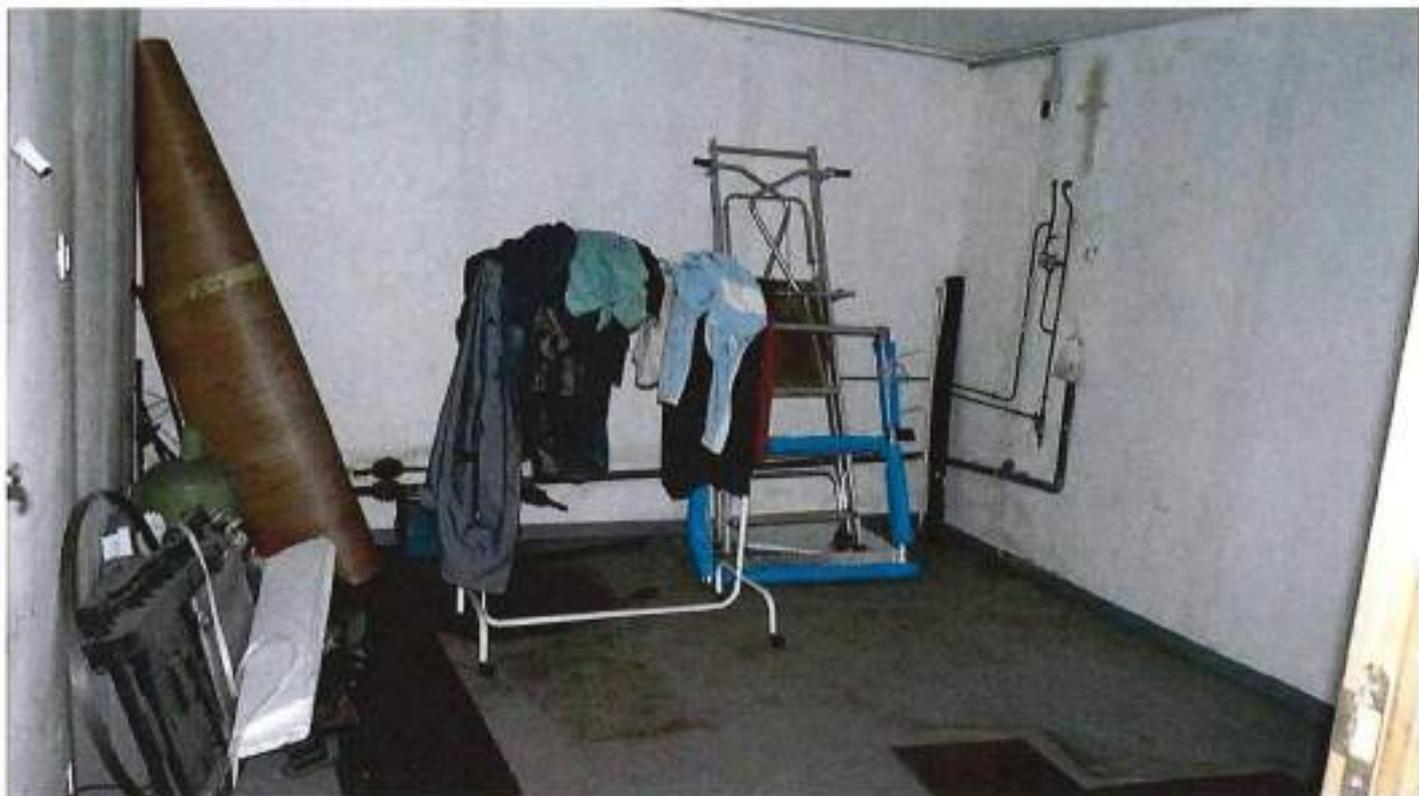
CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (16)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (17)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (18)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (19)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (20)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (21)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (22)



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (23)



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (24)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (25)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (26)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (27)



CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (28)



S [REDACTED] VD-CMB 44 ROUGE 27 04 2023 Photo N° (29)

Département :  
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :  
ROUGE

Section : B  
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©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 :  
Pôle de Topographie  
et de Gestion Cadastre de NANTES 2,  
rue du Général Marguerite 44035  
44035 NANTES CEDEX 1  
tél. 02 51 12 86 36 - fax  
plgc.440.nantes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

