



Ouest Commissaires de Justice Associés

Nantes - Rennes - Saint Malo

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU 11 JUILLET 2025



2, QUAI DE TOURVILLE - BP 60711

44007 NANTES Cédex 01

Tél : 02.40.35.88.88

contact.nantes@oceahuissier.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT-CINQ A 13 H 45

A LA REQUETE DE :

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Société Anonyme au capital de 262.391.274,00 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est situé 59 avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège social en cette qualité.,

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Stéphanie GUILLOTIN, Avocat au Barreau de Nantes et avocate plaidante, exerçant sous le statut d'EIRL et sous le nom CABINET LEXAR, domiciliée en cette qualité 96, boulevard des Anglais à NANTES (44100), laquelle se constitue pour la société COMPAGNIE EUROPEENNE DES GARANTIES ET CAUTIONS sur les présentes et sur leurs suites devant le Juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Nantes et au cabinet duquel pourront être signifiés les actes d'opposition au commandement et offres réelles et toutes signification relatives à la saisie,

Élisant également domicile en mon Étude,

AGISSANT EN VERTU DE :

L'expédition exécutoire d'un jugement rendu le 17 octobre 2023 par le Tribunal Judiciaire de NANTES (RG n°22/04784), signifié le 26 octobre 2023 par la SAS OCEA, Commissaires de Justice Associés domiciliés 2 Quai de Tourville 444007 NANTES, définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de Rennes le 11 décembre 2023.

D'une hypothèque judiciaire provisoire inscrite auprès du Service de la Publicité Foncière de Nantes, selon bordereau publié et enregistré le 26 octobre 2022, sous les références Volume 4404P02 2022 V N°14143 (lot n°55).

D'une hypothèque judiciaire provisoire inscrite auprès du Service de la Publicité Foncière de NANTES, selon bordereau publié et enregistré le 26 juillet 2023, sous les références Volume : 4404P02 2023 V N°8148 (lot n°88) ;

D'une hypothèque judiciaire définitive, se substituant aux inscriptions d'hypothèque judiciaire provisoire susmentionnées, selon bordereau publié et enregistré le 4 janvier 2024 sous les références Volume 4404P02 2024 V N°44

Me suis rendue, ce jour, le 11 Juillet 2025, à 13 heures 45, au **8 Rue de la Haltinière à NANTES (44000)** afin de dresser un procès-verbal de description de locaux numérotés 55 et 88, dans un immeuble édifié sur une parcelle cadastrée WM n°305, à savoir, un appartement situé au rez-de-chaussée de la résidence, un garage en sous-sol,

Le tout appartenant à [REDACTED], né le 19 mai 1983 à Villeneuve La Garenne (92390), de nationalité française, demeurant à l'adresse ci-dessus mentionnée.

Lors des opérations de description je me suis fait accompagner de :

- Monsieur Frédéric BARREAU – DIAGANTER chargé de dresser les diagnostics et mesures prévues par la loi.
- Monsieur Anselme ROUSSEAU, Serrurier
- Deux témoins majeurs

En leur présence et j'ai procédé aux constatations, conformément aux dispositions des articles L322-2 et R322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution pour établir un état descriptif du bien immobilier ci-dessus désigné et en vertu de l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Suivant la feuille d'émargement annexée à l'original du présent procès-verbal de description.

Déférant à cette réquisition,

*Je, **Elodie MORVAN**, Commissaire de justice Associé, membre de la SAS **OCéA**, titulaire d'un Office de Commissaire de justice près les Tribunaux judiciaires de Nantes, Rennes et Saint-Malo ayant son siège social à NANTES, 2, quai de Tourville, soussigné,*

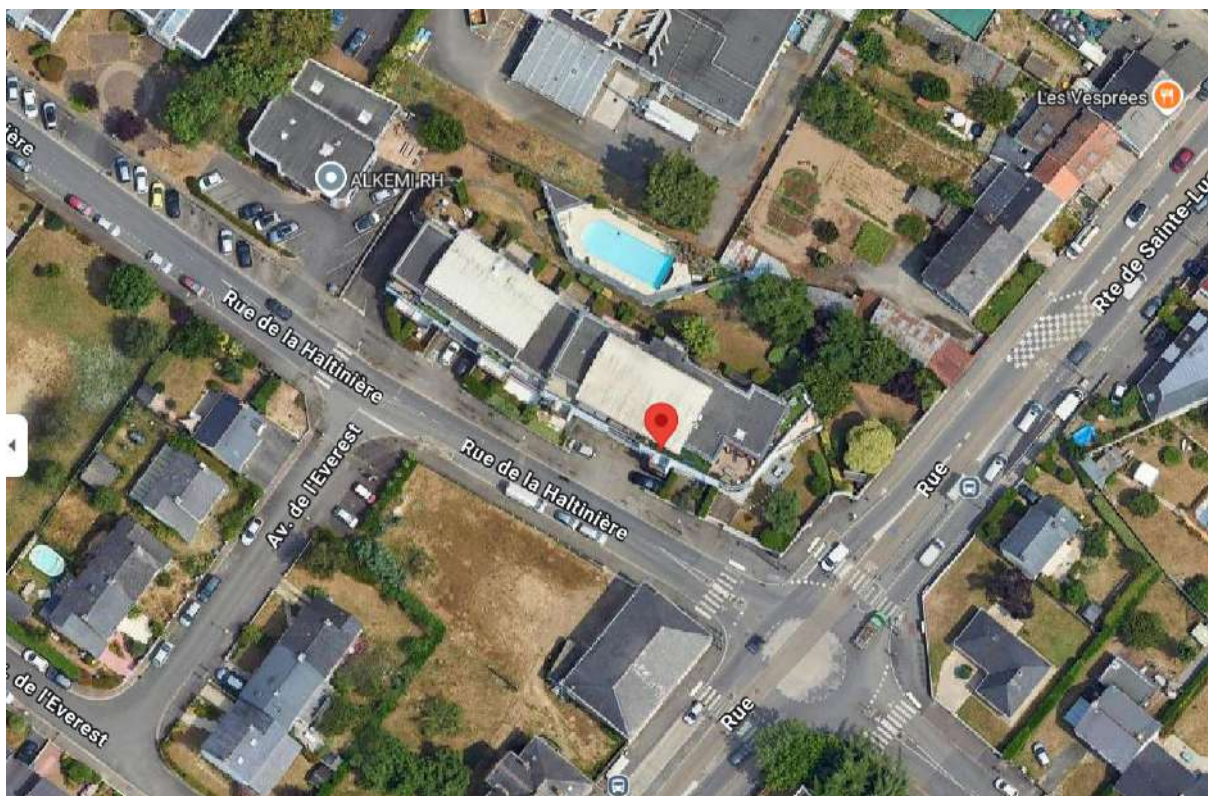
Après avoir sonné et frappé à plusieurs reprises, personne ne m'a ouvert. J'ai donc demandé au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte. En présence des deux témoins majeurs, je pénètre dans les lieux. Le logement est vide de tout occupant

1. Situation géographique et environnement du bien

Le bien immobilier se situe sur la commune de Nantes, département Loire-Atlantique, Région des Pays de la Loire. La Rue de la Haltinière est située dans le quartier Doulon-Bottière, qui compte près de 30 000 habitants. Ce quartier est le quatrième quartier le plus peuplé de Nantes. Ce quartier délimité par la Loire et la route de Paris compte en son sein le parc du Grand-Blottereau, la piscine Jules-Verne, la médiathèque Floresca-Guépin et les marchés de Doulon, de la Marrière et de la Bottière. (source Mairie de NANTES)

En 2021, la commune de Nantes comptait 323 304 habitants (Source Insee).

Le bien immobilier est situé à l'intersection des Rue de la Haltinière et la Route de Sainte-Luce.



(Extraction GOOGLE MAPS à titre informatif)

2. Description du bien

➤ **Conditions d'occupation**

Lors de mes constatations, le bien est inoccupé.

➤ **Description de l'habitation**

Description de l'extérieur

Il s'agit de la résidence Les Océanides, composée de deux bâtiments à savoir Les Océanides 1 et Les Océanides 2, comprenant chacun leur entrée, construit dans les années 90, en bon état, avec espaces paysagers sur l'arrière ainsi qu'une piscine. Le revêtement extérieur est en enduit en état d'usage. L'appartement se situe les Résidences Les Océanides 2 au numéro 8.

On accède à l'immeuble, par l'avant du bâtiment, par la rue de la Haltinière. La résidence est protégée des intrusions par un système VIGIK et par un interphone avec défilement de noms.

L'appartement se situe au rez-de-chaussée sur l'arrière du bâtiment donnant sur l'espace paysager et la piscine.











Le syndicat est représenté par le professionnel
Cabinet Bras dont l'adresse est la suivante 50 ROUTE DE VANNES, 44100 NANTES . La copropriété
est immatriculée sous le numéro AB 737 6767, selon les informations consultables sur le site « le
registre des copropriétés », l'immeuble comprend 65 lots d'habitation et 43 lots de stationnements et
garages.

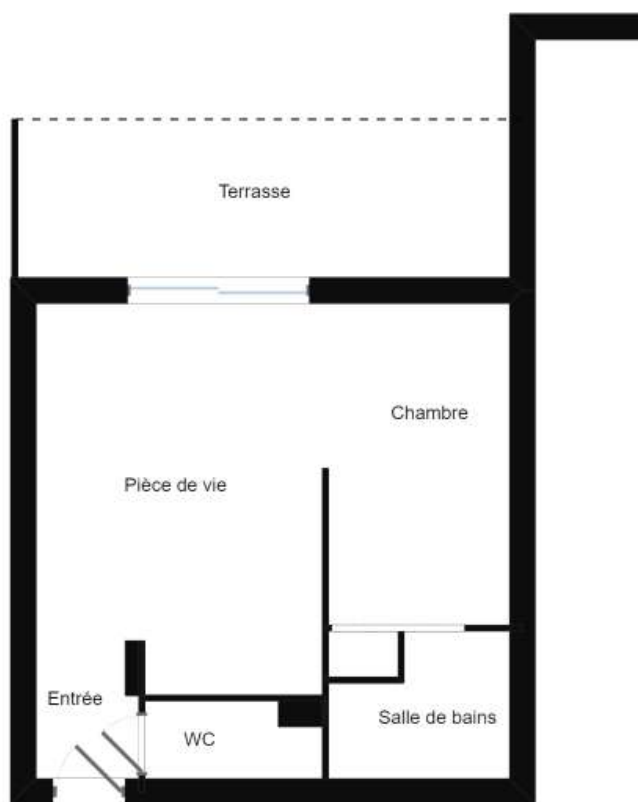
3. Constatations

Description de l'intérieur de l'appartement

Il s'agit d'un appartement T2, au rez-de-chaussée donnant sur l'espace paysager et la piscine.
Lors de mes constatations, le logement n'est pas alimenté en électricité.

Un plan de l'appartement a été établi par Monsieur BARREAUD le même jour et il est reproduit
ci-dessous :

-appartement :



-garage

De manière générale, les lieux sont en état d'usage.
Lors des constatations, le logement n'est pas alimenté en électricité.

L'habitation comprend les pièces suivantes :

- entrée 1.83 m²
- pièce de vie 13.08 m²
- chambre : 8.30 m²
- salle de bains 3.26m²
- WC 1.66 m²

Total : 28 m² 13 + la terrasse 10 m² 26

Les surfaces mentionnées sont extraites du rapport de surface loi carrez dressé par la société Diagamter le même jour

ENTREE (1.83 m2)

Une porte d'entrée, sur la face donnant sur les parties communes, elle est peinte en rouge. La face intérieure est blanche. Elle équipée d'un œilleton.
Le couloir dessert le water-closet et la pièce de vie.
Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage
Aux murs peinture blanche, les murs sont en état d'usage marqués par endroits. Les murs sont jaunis.
Je note la présence de plinthes en carrelage assortie au carrelage du sol
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

Équipements

Un point lum

Les éléments





UN WATER-



Le sol est recouvert de carrelage. Les plinthes en carrelage sont assorties
Les murs sont peints, couleur blanche.
Plafond est peint en blanc

Ouverture :

Une porte de distribution en bois peinte, couleur blanche,

Équipements :

Water closet ancien.

Au-dessus du water-closet, un rangement composé :une étagère, un panier métallique avec tringle à rideau et rideau

Une extraction WMC

Un point lumineux est installé au plafond.







PIECE DE VIE COMPRENANT CUISINE OUVERTE (13 m² 08)

Cette pièce comprend une cuisine ouverte.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Les plinthes en carrelage sont assorties.

Aux murs peinture blanche, en mauvaise état. Les murs sont jaunis. Sur la partie cuisine, faïence murale en état d'usage.

Le plafond est peint, état d'usage, tâché par endroits

Ouverture :

Une baie coulissante deux vantaux, double vitrage donnant sur la terrasse. La baie est équipée de ventilation en partie haute. Le volet roulant mécanique ne fonctionne pas, il est retenu par une corde sur la partie extérieure.

Équipements :

Au plafond, un point lumineux est installé au plafond
Radiateur électrique jauni.

Cuisine ouverte : comprenant des meubles bas et haut, une hotte, un réfrigérateur encastré, un four encastré, une plaque de cuisson deux feux électriques, plan de travail, un évier un bac égouttoir et mitigeur eau chaude / eau froide.

Extraction VMC













PARTIE CHAMBRE (8 m² 30)

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Les plinthes en carrelage sont assorties.

Aux murs peinture blanche, en mauvaise état. A l'angle droit à proximité du radiateur je constate que la peinture est en mauvais état notamment en partie basse, juste au-dessus des plinthes, je note un décollement de la peinture.

Au plafond, peinture blanche, à l'angle droit à proximité du radiateur, je constate la présence d'auréoles et de traces au plafond. Elles se situent au-dessus du décollement précédemment indiqué en partie basse.

Équipements :

Au plafond, un point lumineux (lustre) est installé au plafond

Radiateur électrique jauni.

Un placard, une porte coulissante. La porte est marquée à plusieurs endroits. Le placard comprend des étagères, une penderie et un miroir.

















SALLE DE B

Je note que p

Le sol est recouvert de carrelages.

Aux murs, au-dessus de la baignoire, je note la présence de la faïence murale sur une hauteur de 4 rangées de carreaux. Les murs sur le reste de la pièce sont peints. Présence d'un dessin collé sur le mur parallèle à la baignoire.

Le plafond est peint, couleur blanche. Je note également au plafond, un décollement de la peinture au-dessus de la baignoire.

Je constate la présence d'une fissure transversale de l'extraction WMC à l'autre côté du mur, sur toute la largeur de la pièce.

Ouvertures :

Une porte coulissante avec poignée de tirage. Je note qu'extérieurement la porte coulissante de la chambre et la porte d'accès à la salle de bains forment visuellement un seul et même bloc. La porte est marquée à de nombreux endroits, traces noires.

Equipements :

Une baignoire avec habillage en faïence, barre fixe avec pommeau de douche fixe et pommeau de douche, mitigeur eau chaude /eau froide.

Un rideau de douche avec tringle.

Un meuble avec vasque et rangement en partie basse. En partie haute miroir avec spot intégré. Le meuble est en mauvais état.

Une étagère murale.

Un sèche-serviette

Un point lumi
Une extractio















TERRASSE

La terrasse est équipée d'un portillon avec poignée et serrure. Sur l'un des côtés, on a un claustra bois et de la végétation et de l'autre uniquement de la végétation.

De cette terrasse et de ce jardin on voit la piscine et l'espace vert collectif.

La terrasse est composée par des dalles gravillonnées. De nombreuses dalles sont tâchées.

Le jardin est arboré. La végétation n'est pas entretenue.

Equipements :

Robinet mural de jardin.

Un point lumineux mural









Depuis le jardin, j'aperçois l'espace vert commun et la piscine commune

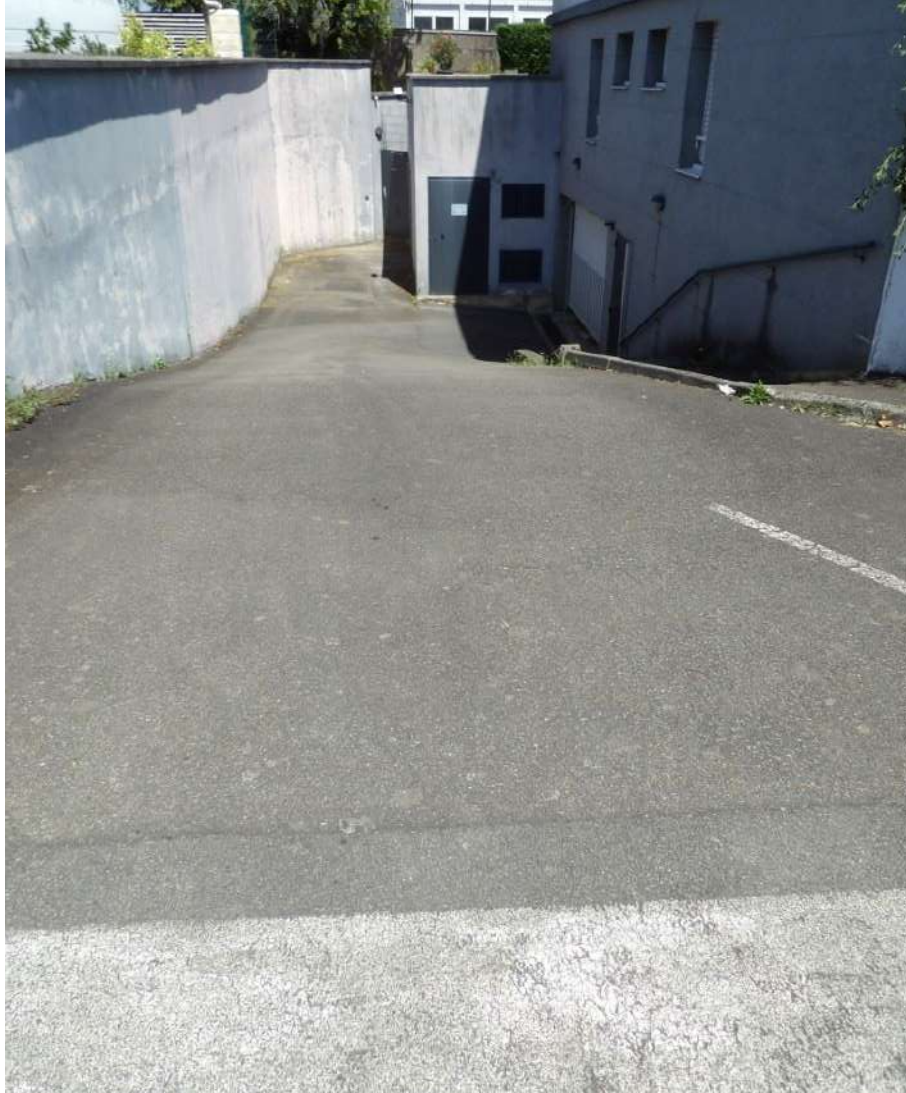




GARAGE (L

Le garage se
pour les véhicules soit par des portes.

sectionnelle









Mes opérations étant terminées, j'ai refermé les lieux.

Pour la clarté de mes constatations, j'ai annexé au présent acte :

- Quarante-neuf clichés photographiques ;

Le dossier technique immobilier rédigé par la société DIAGAMTER, comprenant :

- ◆ Le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ;
- ◆ Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti ;
- ◆ L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- ◆ Le diagnostic de performance énergétique ;
- ◆ L'attestation de surface habitable.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Les clichés en format numérisé seront conservés et sauvegardés en mon Etude sur un serveur

informatique.

Telles sont les constatations que j'ai faites et dont j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Coût : QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES

Emolument (R444-3 Ccom)	221.36 €
Vacation supplémentaire (Art A 444-18 Ccom).....	150.30 €
Transport (Art A444-48 Ccom).....	9.40 €
TOTAL HT	381.06 €
TVA à 20 %	76.21 €
TOTAL TTC	457.27 €



Elodie MORVAN
Commissaire de Justice Associé