



Office Notarial des
Vallons de Vilaine

GUILLAUME de POULPIQUET
Notaire

Bureau Principal de GUICHEN (35580)

Parc d'Activités de la Courtinais
5, Rue Madeleine Brès

PRAXIS
M. Benjamin BRILLAUD
39, rue du Capitaine Maignan
CS 34433
35044 RENNES

Guichen, le 13 novembre 2025

Attestation de valeur
1015327 /
Vos réf. :

ATTESTATION de VALEUR

Je soussigné, Me Guillaume de POULPIQUET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Mes Guillaume de POULPIQUET – Gatien PINGUET, notaires associés, office des Vallons de Vilaine", titulaire d'un Office Notarial dont le siège se situe à GUICHEN (Ille et Vilaine), Parc d'Activité de la Courtinais, 5, Rue Madeleine Brès,

CERTIFIE ET ATTESTE que :

L'EARL LES TROIS CHENES, identifiée au RCS de RENNES sous le numéro 811 912 211, activités équestre – centre équestre, dont le siège social est à GUICHEN (35580), Chauvignac,

Est inscrite en tant que propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE GUICHEN (35580) – Chauvignac

Un manège (activité équestre) couvert de 1590 m² environ en bon état. La structure est en bois/métal avec couverture en bon état avec un sol sablé. Absence d'éclairage et d'arrosage automatique.

A l'intérieur du bâtiment, dans la partie nord-ouest, est aménagé un

Notaire

Téléphone :
02.99.92.20.54
Mail :
office.depoulpiquet@notaires.fr

Etude ouverte
du lundi au jeudi
9h-12h30 et 14h-18h
17h le vendredi
sur RDV le samedi matin

logement de fonction à usage d'habitation comprenant : une grande pièce de vie avec coin cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c.

Une carrière extérieure d'environ 2560 m² (64 m x 40 m) comprenant un sol sablé.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

ZS	143	Chauvignac	1ha 19a47ca
----	-----	------------	-------------

Je certifie m'être rendu sur place le 23 juillet 2025 et avoir été accueilli par Monsieur Dany BOUCHER, occupant.

Ce bien immobilier peut aujourd'hui être évaluée aux environs de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR). Cette valorisation est compliquée à effectuer en raison des contraintes ci-après exprimées.

Etant ici précisé que sans les points négatifs exprimés ci-après, le bien immobilier pourrait valoir le double (soit 700 000,00 EUR).

Les points positifs : le bâtiment est récent, en bon état, et parfaitement opérationnel.

Les points négatifs :

- 1) le logement de gardien à usage d'habitation a été installé à l'intérieur du bâtiment illégalement (sans demande d'autorisation d'urbanisme) dicit Monsieur Dany BOUCHER. Il serait opportun de récupérer tout le dossier de permis de construire auprès de la mairie de GUICHEN pour s'assurer des dires de l'occupant actuel (Mr BOUCHER). Le bien étant situé en zone agricole il ne sera pas possible de régulariser la situation actuelle d'un point de vue de l'urbanisme. Cet aménagement intérieur ayant été effectué voici moins de 10 ans le délai de prescription pour une éventuelle remise en état (du chef d'un voisin ou de la municipalité) n'est pas passé.
- 2) Absence de terres avec le bâtiment. Les terres nécessaires pour le fonctionnement de l'activité de centre équestre appartiennent à d'autres propriétaires (notamment le GFA LES TROIS CHENES – RCS RENNES n° 811 372 465 qui est une structure juridique différente). Le centre équestre sans la location ou la propriété des terres adjacentes ne peut fonctionner. L'absence de foncier réduit les perspectives d'exploitation.
- 3) L'arrivée / le raccordement en eau potable et EDF du bâtiment s'effectue en passant par la parcelle ZS, n° 141, propriété du GFA LES TROIS CHENES. Une création de servitude conventionnelle avec la parcelle voisine (GFA LES TROIS CHENES) ou un dévoiement des réseaux qui risque d'être très couteux est à prévoir.

4

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Guillaume de POULPIQUET
Office des Vallons de Vilaine
Noyers
35580 GUICHEN



RECHERCHE AVANCÉE



Parcelles cadastrales

OK

35580 Guichen

OK

000,001 ..

ZS

143

35126000ZS0143 Guichen

1



Échelle 1 : 1 348

0 50 m