

**CESSION D'UN IMMEUBLE
SITUE A**

RENNES (35000)

1-3 RUE RAOUL PONCHON

**LOTS N°611, 612, 613, 614, 615, 616, 670, 671, 672, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695,
696, 697, 698, 699, 710, 713, 718, 719, 720, 721, 722 ET 723**

- BUREAUX ET PARKINGS -

AVIS D'APPEL D'OFFRES PAR INTERNET

EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE

- VENTE NOTARIALE INTERACTIVE -

Modalités de présentation des offres par internet

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL D'OFFRES PAR INTERNET

- 1 - Mode de la consultation
- 2 - Désignation de l'immeuble
- 3 - Situation d'occupation
- 4 - Urbanisme
- 5 - Diagnostics
- 6 - Informations spécifiques à la copropriété

II – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 - Procédure des offres par internet
- 2 - Organisation des visites
- 3 - Consultation du dossier
- 4 - Demande d'agrément
- 5 - Montant de la première offre possible
- 6 - Présentation des offres
- 7 - Horaires d'ouverture de la V.N.I.
- 8 - Choix du candidat
- 9 - Signature de l'avant-contrat
- 10 - Mode de paiement du prix
- 11 - Frais à payer en sus du prix

III – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

ANNEXES

I – OBJET DE L'APPEL D'OFFRES PAR INTERNET

La Région Bretagne a mandaté l'office notarial Dyadeis Notaires, notaires à RENNES, 6 cours Raphaël Binet, CS 14351, 35043 RENNES CEDEX pour procéder à la mise en vente du bien ci-après désigné sous forme de vente notariale interactive.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par Maître Virginie DESHAYES, notaire membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions simplifiée titulaire d'un Office Notarial à RENNES (Ille-et-Vilaine), 6 cours Raphaël Binet, et dénommée « Dyadeis Notaires », et publié au service de la publicité foncière de RENNES 1.

1 - MODE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et par ses annexes, constituées de l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée dans le cadre de la vente notariale interactive par :

L'office notarial DYADEIS NOTAIRES

Notaires à RENNES

6 cours Raphaël Binet

CS 14351

35043 RENNES CEDEX

Le présent cahier des charges et ses annexes sont consultables sur le site <https://www.36h-immo.com>.

2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé CENTRE D'AFFAIRES OBERTHUR situé à :

RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35000
74 Rue de Paris.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	973	rue François-Charles Oberthur	00 ha 92 a 85 ca

*A titre informatif, un extrait de plan cadastral est annexé (**Annexe n°1**).*

Les lots de copropriété suivants, situés au 1 et 3 rue Raoul Ponchon, tels qu'ils résultent de l'état descriptif de division-règlement de copropriété

Lot numéro six cent onze (611)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Nord-Ouest, comportant des locaux sanitaires, portant le n°10 du plan du second étage, d'une surface de 151,70 m² environ.

Et les mille quatre cent soixante et onze /cent mille soixante-quinzièmes (1471 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (296 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent douze (612)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Sud-Ouest, comportant des locaux sanitaires, portant le n°11 du plan du second étage, d'une surface de 238 m² environ.

Et les deux mille trois cent sept /cent mille soixante-quinzièmes (2307 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante-quatre /dix millièmes (464 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent treize (613)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Nord, comportant des locaux sanitaires, portant le n°12 du plan du second étage, d'une surface de 172,70 m² environ.

Et les mille six cent soixante-quatorze /cent mille soixante-quinzièmes (1674 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent trente-sept /dix millièmes (337 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatorze (614)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Sud, comportant des locaux sanitaires, portant le n°13 du plan du second étage, d'une surface de 276 m² environ.

Et les deux mille six cent soixante-quinze /cent mille soixante-quinzièmes (2675 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq cent trente-huit /dix millièmes (538 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quinze (615)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Nord-Est, comportant des locaux sanitaires, portant le n°14 du plan du second étage, d'une surface de 203,10 m² environ.

Et les mille neuf cent soixante-neuf /cent mille soixante-quinzièmes (1969 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (396 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent seize (616)

Au second étage du bâtiment F, une cellule de bureaux située dans la partie Sud-Est, comportant des locaux sanitaires, portant le n°15 du plan du second étage, d'une surface de 140,70 m² environ.

Et les mille trois cent soixante-quatre /cent mille soixante-quinzièmes (1364 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-quatorze /dix millièmes (274 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Le VENDEUR déclare les lots numéros 611 à 616, susvisés, ont été matériellement réunis dès l'édification du bâtiment F et que leur désignation conjointe actuelle est la suivante :

Au second étage du bâtiment F, un plateau de bureaux comprenant 33 bureaux, 2 salles de réunion, 1 cafétéria, 3 salles d'archives, 2 locaux techniques, 3 placards avec rangements, 5 wc.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle d'une éventuelle réunion desdits lots au moyen d'un état descriptif de division modificatif. Il en ira de même dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR souhaitait procéder à une autre division de ce plateau de bureau, tant pour la réalisation des cloisonnements que pour la division en d'autres lots de copropriété.

L'ACQUEREUR prendra par conséquent à sa charge les frais afférents à un éventuel état descriptif de division modificatif permettant de mettre en adéquation la configuration actuelle ou futur des locaux avec l'état descriptif de division.

Lot numéro six cent soixante-dix (670)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°69 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent soixante et onze (671)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°70 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent soixante-douze (672)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°71 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-huit (688)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°87 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-neuf (689)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°88 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-dix (690)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°89 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-onze (691)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°90 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-douze (692)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°91 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-treize (693)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°92 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-quatorze (694)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°93 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-quinze (695)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°94 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-seize (696)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°95 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-dix-sept (697)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°96 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-dix-huit (698)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°97 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro six cent quatre-vingt-dix-neuf (699)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°98 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent dix (710)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°109 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent treize (713)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°112 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent dix-huit (718)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°117 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent dix-neuf (719)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°118 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent vingt (720)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°119 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent vingt et un (721)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°120 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent vingt-deux (722)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°121 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro sept cent vingt-trois (723)

Au sous-sol du bâtiment F, une place de parking souterrain portant le n°122 du plan du sous-sol.

Et les quarante-six /cent mille soixante-quinzièmes (46 /100075 èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Tel que les BIENS existent, se poursuivent et se comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Un plan des lots à usage de parking figure en annexe (**Annexe n°2**).

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GASNIER notaire à MONTFORT SUR MEU le 12 février 1988 publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 24 mars 1988, volume 7036, numéro 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire à MONTFORT SUR MEU le 22 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 4 août 1988, volume 7241, numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GASNIER, notaire à MONTFORT SUR MEU le 25 juillet 1988, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 4 août 1988, volume 7241, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire à MONTFORT SUR MEU le 10 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 5 janvier 1989, volume 7442, numéro 4.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GASNIER, notaire à MONTFORT SUR MEU le 4 janvier 1990, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 23 janvier 1990, volume 1990P, numéro 730.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire à MONTFORT SUR MEU le 29 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 25 octobre 1990, volume 1990P, numéro 8805.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOINS, notaire à MONTFORT SUR MEU le 26 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 8 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8071.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CATHOU, notaire à RENNES le 2 février 2005, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 8 mars 2005, volume 2005P, numéro 2324.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEROUR, notaire à BREST le 18 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 12 août 2014, volume 2014P, numéro 7364.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LASCEVE-CATHOU, notaire à RENNES le 19 septembre 2014, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 8 octobre 2014, volume 2014P, numéro 8727.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALLEVRE, notaire à RENNES le 25 octobre 2016, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 23 novembre 2016, volume 2016P, numéro 12009.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LASCEVE-CATHOU, notaire à RENNES le 23 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 10 janvier 2017, volume 2017P, numéro 264.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEVEL, notaire à CHATEAUBOURG le 23 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 1er février 2017, volume 2017P, numéro 1427.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LE GUELINEL, notaire à PARIS le 3 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 22 mai 2018, volume 2018P, numéro 5954.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CORNARDEAU-TARIEL, notaire à RENNES le 13 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 19 août 2021, volume 2021P, numéro 10544.

La copie de cet État descriptif de division – Règlement de copropriété et de ses modificatifs figure en annexe (**Annexe n°3**).

Zone d'aménagement concerté

Il est précisé que l'assiette de l'ensemble immobilier est située dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée « Oberthur » créée aux termes d'une décision du conseil municipal de la ville de Rennes en date du 4 mai 1987 sous le numéro 297, et dont le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal en date du 20 juillet 1987 sous le numéro 559.

Une copie du cahier des charges de cession de terrain et du cahier des recommandations architecturales est demeurée annexée (**Annexe n°4**).

Servitude

Le Candidat-Acquéreur profitera ou supportera les servitudes ou les droits réels de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le Vendeur déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit réel de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que des servitudes concernant l'assiette de la copropriété existent et sont relatées ou constituées au sein de l'état descriptif de division et de ses modificatifs susvisés.

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître DELPERIER, notaire à RENNES, le 4 février 1988, la société ESPACE CONSTRUCTION a acquis une parcelle de terrain sise à RENNES rue François Charles Oberthur, cadastrée section BN numéro 326 au sein duquel il a été relaté ce qui suit littéralement rapporté :

"Dans l'acte de vente par M. et Mme BODIN à M. et Mme CHIHARD sus énoncé, reçu par Me LEFEUVRE, notaire à RENNES, le 18 novembre 1944, transcrit au Bureau des hypothèques de RENNES le 26 janvier suivant, volume 1076, numéro 7, il a été rappelé ce suit littéralement rapporté :

"Il est fait ici observer que, dans un acte reçu par ledit Me LEFEUVRE notaire, le 18 juin 1937, contenant vente par la Société Civile Immobilière du Boulevard Paul Painlevé à M. et Mme LEBRETON Gérard, de la propriété au Nord [la parcelle cadastrée section BN numéro 327] du terrain présentement vendu [parcelle cadastrée section BN numéro 326 située au sud de celle numéro 327, elle a par la suite été réunie avec d'autres parcelles pour former l'assiette de la copropriété Centre d'Affaires Oberthur], il a été inséré la clause suivante littéralement rapportée :

"Que si la société venderesse (ou ses ayants cause) vient à édifier une ou plusieurs constructions quelconques sur le terrain restant lui appartenir au Sud de la propriété vendue, ces constructions ne pourront plus jouir sur cette propriété, en direction du Nord, d'aucun jour, vue, ni ouverture de toute nature sur un parcours de dix mètres à partir de la ligne séparative, à l'exception des châssis ou verres dormants éclairant les greniers".

Cette servitude est désormais éteinte par prescription conformément aux articles 706 et suivants du Code Civil, le bâtiment comprenant le BIEN ayant été édifié il y a plus de trente ans.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

Le Candidat-Acquéreur sera propriétaire du bien à compter de l'acte authentique de vente.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le Vendeur déclarant que le bien vendu sera entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

4 - URBANISME

Une note de renseignement d'urbanisme a été téléchargée le 23 février 2023 sur le site de Rennes Métropole. Cette note de renseignement d'urbanisme figure en annexe (**Annexe n°5**).

Il est également précisé, à titre informatif, que l'édification du bâtiment F a fait l'objet :

- d'une demande de permis de construire déposée le 4 août 1989 à la mairie de Rennes et enregistrée sous le numéro PC 0 035 238 89 A 1116,

- d'une demande de permis modificatif déposée le 21 février 1990,
 - d'un arrêté de permis de construire en date du 17 avril 1990,
 - d'une déclaration d'achèvement de travaux reçue le 21 novembre 1991 par la mairie de Rennes, déclarant un achèvement le 18 novembre 1991,
 - d'une nouvelle demande de permis modificatif en date du 17 juillet 1992, déposée le 21 juillet 1992 à la mairie de Rennes,
 - d'un arrêté de permis de construire portant sur ledit modificatif en date du 9 septembre 1992,
- Une copie de ces pièces, à l'exception de la demande de permis de construire initiale, est annexée (**Annexe n°6**).

5 - DIAGNOSTICS

a) Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique (DPE) :

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les bureaux, par la société « SARL BDI Arliane » (9 Le Rocher au Merle 35540 Miniac-Morvan), le 7 septembre 2022. Une copie de ce diagnostic figure en annexe (**Annexe n°7**).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :
« *DPE Vierge* »

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du lot ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire cas échéant, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces informations, ainsi que des recommandations formulées dans ce diagnostic. Il déclare en conséquence être parfaitement informé quant à la performance énergétique du BIEN vendu.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenu.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que ce diagnostic portant sur des bâtiments à usage tertiaires il ne pourra se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations ou recommandations de ce diagnostic qui n'ont qu'une valeur indicative.

b) Diagnostic amiante :

L'immeuble contenant les lots de copropriété vendus ayant fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} juillet 1997, et conformément à l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique, un état constatant la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante a été diligenté par la société « SARL BDI Arliane » (9 Le Rocher au Merle 35540 Miniac-Morvan), le 7 septembre 2022.

Ses conclusions sont les suivantes : « Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante. »

Une copie de cet état est demeurée annexée (**Annexe n°8**).

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties communes, aucun diagnostic technique n'a été diligenté, ainsi déclaré par le syndic. La réalisation de ce diagnostic relève de la responsabilité de ce dernier.

c) Etat parasitaire :

Le Candidat-Acquéreur est informé, qu'à la connaissance du Vendeur :

- le bien objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a pas reçu de la part du Maire de la ville une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication sur le bien ;
- que ledit bien n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

d) Mérules :

Le Candidat-Acquéreur est informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Il est précisé que les biens objets des présentes ne se trouvent pas actuellement en zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

e) Réglementation relative à l'assainissement :

Le Vendeur déclare que l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les biens objets des présentes est raccordé au réseau d'assainissement de la Ville de RENNES, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare toutefois ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation et qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le Candidat-Acquéreur sera réputé être informé de la réglementation en vigueur.

f) Mesurage

La superficie de la partie privative des lots numéros 611, 612, 613, 614, 615 et 616, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de **1 160,86 m²**, ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesurage établi par la société « SARL BDI Arliane » (9 Le Rocher au Merle 35540 Miniac Morvan), le 27 octobre 2022 dont une copie figure en annexe (**Annexe n°9**).

Les autres lots objet de la vente ne sont pas soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

g) Etat des risques, Etat des risques de pollution des sols et Etat des nuisances sonores aériennes

Etat des risques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de RENNES en qualité de commune exposée aux risques naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 13 février 2006 modifié par arrêté préfectoral en date du 21 août 2019.

De cet arrêté il résulte ce qui suit :

1/ Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles

La commune de Rennes est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 10 décembre 2007, savoir :

Risques prévisibles d'inondations (plan de prévention Risques Inondations du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet).

Il résulte du plan annexé à l'état daté que les Biens ne sont pas situés en zone à risque d'inondation.

2/ Plan de prévention des Risques Technologiques

La commune de Rennes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

3/ Plan de prévention des Risques Miniers

La commune de Rennes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

4/ Zone de sismicité

Le département d'Ille-et-Vilaine est situé dans une zone de sismicité 2 (risque faible).

5/ Radon

La commune de Rennes figure à la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN en catégorie 3 (teneur en uranium élevée). La définition de cette catégorie se trouve jointe à l'état des risques sus- visé.

6/ Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté pour la commune de Rennes.

7/ Recul du trait de côté

Le BIEN n'est pas concerné par un recul du trait de côte.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Vendeur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le Bien est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Ille-et-Vilaine établie par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, ainsi que par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Ille-et-Vilaine. Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée ci-annexée que les Biens sont situés en zone d'aléa résiduel.

Déclarations relatives aux sinistres (L.125-5 IV du Code de l'environnement)

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, à sa connaissance, les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances.

Déclarations sur les catastrophes naturelles

Le Vendeur déclare que les Biens n'ont pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Etat des risques de pollution des sols

Il résulte de l'état des risques de pollution des sols que 19 sites sont répertoriés par la Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service dans un rayon de 500 mètres autour du BIEN.

Plan d'Exposition au Bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré annexé aux présentes. Sont également demeurés annexés un état des risques de pollution des sols et un état des nuisances sonores aériennes (Annexe n°10).

h) Bases de données environnementales

La copie de la consultation des bases de données ci-après énumérées figure en annexe (Annexe n°11) :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS),
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL),
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES),
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Le bien vendu est situé sur le site ou à proximité immédiate de l'ancienne imprimerie Oberthur, ce site a été répertorié comme un ancien site industriel. La fiche détaillée de ce site est demeurée annexée aux pièces susvisées.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous

les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le Candidat-Acquéreur déclare être informé que les caractéristiques d'un ERP, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle éventuellement reçue dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le VENDEUR déclare que les BIENS ne constituent pas un établissement recevant du public et ne pas avoir réalisé de démarches dans le cadre de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 imposant la mise aux normes des établissements recevant du public (ERP) pour le 1^{er} janvier 2015, et notamment ne pas avoir adressé aux services compétents l'attestation d'accessibilité ou un dossier AD'AP.

A toutes fins utiles, une copie de la notice sécurité jointe à la demande de permis de construire du bâtiment ainsi que de l'avis de la commission incendie sur ladite notice est annexée (Annexe n°12), il résulte de cet avis ce qui suit littéralement rapporté : « Il fait cependant

remarque la restriction dans l'aménagement futur des "plateaux nus" qui ne pourront notamment servir de "Salles de cours ou de réunions de Sociétés Commerciales ou industrielles qui reçoivent régulièrement des personnes n'appartenant pas au personnel de l'établissement ».

Le Candidat-Acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation des locaux vendus au regard des règles applicables en matière d'accessibilité rappelées ci-dessus et déclare en faire son affaire personnelle selon l'usage qu'il souhaitera en faire.

DECRET TERTIAIRE – SOBRIETE ENERGETIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m². Le but est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Le propriétaire ou, si le bien est loué, les parties au bail doivent agir, compte tenu de leurs obligations respectives, afin d'atteindre les objectifs de consommation d'énergie.

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Il convient d'assurer annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022, la première déclaration étant à effectuer au plus tard le 31 décembre 2022.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé de déclaration sur la plateforme OPERAT concernant ce BIEN.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

L'évaluation du respect de l'obligation établie en application d'arrêtés du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

Le principe de la sanction est de publier les noms des entreprises ou des propriétaires qui ne se conforment pas au Décret Tertiaire sur un site officiel de l'État, donc celles qui :

- ne transmettent pas les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) ;
- ne remettent pas de programme d'actions ;
- n'atteignent pas les objectifs prescrits.

En outre, en cas de non-respect du programme d'actions annoncé, la sanction peut être complétée d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour une personne physique et 7 500 euros pour une personne morale.

Le Candidat-Acquéreur déclare avoir connaissance de ces obligations et vouloir en faire son affaire personnelle.

6 – INFORMATIONS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ

Le Syndic de l'immeuble dont dépendent les Biens est le cabinet SEVIGNE IMMOBILIER sis à RENNES (35000) 4F rue du Bordage.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier dont les Biens vendus font partie est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien mentionne :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Une copie de ce carnet d'entretien figure en annexe (**Annexe n°13**).

Informations sur la copropriété

Les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété en date du 8 février 2018, du 28 juin 2018, du 26 juin 2019, 19 mars 2021, du 9 juin 2022 et du 8 décembre 2022 figurent en annexe (**Annexe n°14**).

Figurent également en annexe :

- le décompte des charges de copropriété arrêté au 31 décembre 2021 pour l'année 2021 (**Annexe n°15**),
- les trois dernières demandes de provision sur charges correspondant au 3^{ème} et 4^{ème} trimestre de l'année 2022 et au 1^{er} trimestre 2023 (**Annexe n°16**).

Le Candidat-Acquéreur sera réputé :

- avoir pris connaissance des informations susvisées,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par les documents susvisés.

Informations sur l'association syndicale libre

Le VENDEUR déclare qu'une association syndicale libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU CENTRE D'AFFAIRE OBERTHUR » a été constituée, laquelle a pour objet :

« - De veiller au respect par tous les propriétaires et occupants, des servitudes et charges réelles concernant le Centre des Affaires Oberthur.

- D'assurer la gestion, l'entretien, la conservation et la surveillance générale des équipements d'intérêt commun du Centre.
- De prévoir la création des tous éléments d'équipements nouveaux.
- La charge des prestations d'entretien et de gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires ou associés.
- La reprise, dans le cas où il en existerait, de tous terrains ou lots en indivision forcée compris dans le périmètre du "Centre d'Affaires Oberthur" et dont la ville de RENNES ou la Société ESPACE CONSTRUCTION (ou leurs ayants droits) n'ont pas l'usage ou l'utilité.
- La cession éventuelle de tout ou partie de terrains ou lots ou droits indivis à une personne morale de droit public, ou un établissement ou organisme d'intérêt public.
- Le contrôle de l'application des règlements, cahiers, prescriptions ou recommandations imposés dans la zone d'aménagement concertée Oberthur par la Ville de RENNES.

- *Le contrôle de l'application des servitudes et charges découlant de tout état descriptif de division ou règlement de copropriété lorsque ces servitudes et charges concernent plusieurs propriétés du Centre d'Affaires Oberthur.*
- *L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements d'intérêt commun.*
- *La police dans les biens communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.*
- *La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement.*
- *Et d'une façon générale, toutes opérations financières mobilières ou immobilières, concourant aux objets définis, y compris réception de toutes subventions et conclusion de tous emprunts. »*

Les statuts de cette association syndicale libre ont été déposés au rang des minutes de Maître GASNIER, notaire à MONTFORT SUR MEU aux termes d'un acte en date du 12 février 1988, publié au service de la publicité foncière de Rennes 1 le 24 mars 1988, volume 7036 numéro 2. Une copie de ces statuts est demeurée annexée (**Annexe n°17**).

Le VENDEUR déclare, conformément aux informations délivrées par le syndic, que cette association syndicale est toujours active, et que ses charges sont incluses dans les charges de copropriété.

II – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – PROCÉDURE DES OFFRES PAR INTERNET

La Vente Notariale Interactive dite V.N.I. est une procédure contenant notamment la recherche d'acquéreurs consentie par le Vendeur au notaire chargé de la vente.

Il ne s'agit pas d'une vente aux enchères sur le modèle d'une adjudication notariale. Il n'y a pas de notion d'enchère ou surenchère et encore moins d'adjudication : on parle d'offres (successives ou ascendantes).

Le Candidat-Acquéreur fait une offre d'achat qui est juridiquement une pollicitation. Jusqu'à la signature de l'avant-contrat, le Vendeur n'accepte pas d'offre. A ce stade, ce sont de simples pourparlers, le Vendeur n'ayant pas accepté l'offre.

La formation du contrat de vente (accord sur la chose et sur le prix) n'interviendra véritablement qu'à la signature de l'avant-contrat.

La V.N.I. est donc une procédure conduisant à une vente concurrentielle, et comme tel, s'inscrivant dans le cadre d'une négociation notariale, avec un honoraire de négociation dû au notaire.

Cette solution permet de vendre des biens et droits immobiliers en toute transparence au moyen d'une salle de vente virtuelle.

Le Vendeur a l'opportunité de se voir offrir le meilleur prix et de pouvoir suivre la mise en vente en temps réel.

Le Candidat-Acquéreur a la possibilité de faire l'offre de son choix.

Le notaire sécurise la transaction et l'échange des consentements dans le cadre d'un compromis de vente (ou avant-contrat).

Une fois les conditions suspensives du compromis levées, il pourra être passé à l'acte authentique de vente.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Le Candidat-Acquéreur peut visiter les Biens sur rendez-vous auprès de l'office notarial chargé de la vente, au 02.99.67.48.48 (service négociation).

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée sur le site <https://www.36h-immo.com> sur lequel peut être téléchargé le présent cahier des charges et ses annexes.

Le Candidat-Acquéreur est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, le Candidat-Acquéreur reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de sa part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

4 – DEMANDE D'AGRÉMENT

Pour participer à la Vente Notariale Interactive, le Candidat-Acquéreur devra faire une demande d'agrément par le site <https://www.36h-immo.com>, laquelle sera validée par le notaire chargé de la vente.

IMPORTANT : le Candidat-Acquéreur ne pourra plus faire de demande d'agrément après le mardi 2 mai 2023 à 17h00.

5 – MONTANT DE LA PREMIÈRE OFFRE POSSIBLE

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé frais de négociation inclus.

Le montant de la première offre possible est de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (1 854 953,00 EUR.), honoraires de négociation inclus.

Étant ici précisé que les frais d'organisation de la vente aux enchères du site 36hIMMO, d'un montant de 420,00 €, sont inclus dans les honoraires de négociation.

Le montant des offres se fera en fonction du pas des offres d'un montant minimal de **30 000,00 euros** et non à la convenance du Candidat-Acquéreur.

6 – PRÉSENTATION DES OFFRES

La présentation des offres se fera exclusivement par internet sur le site <https://www.36h-immo.com>. Pour valider son offre, le Candidat-Acquéreur doit disposer d'un agrément délivré par les soins du notaire chargé de la vente.

La dernière offre s'affiche immédiatement.

Il est possible pour le Vendeur, pour le notaire ou tous les acquéreurs potentiels de suivre la vente en temps réel.

Le Candidat-Acquéreur devra faire référence à ses partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et produire à l'occasion de son offre, les éléments d'information suivants :

- Renseignements d'état civil si personne physique ou dénomination, capital social, siège social, coordonnées si personne morale
- Demande d'agrément contenant les conditions de la vente complétée

7 – HORAIRES D'OUVERTURE DE LA V.N.I.

La Vente Notariale Interactive (V.N.I.) aura lieu du mercredi 3 mai 2023 à 5h00 jusqu'au jeudi 4 mai 2023 à 17h00.

8 – CHOIX DU CANDIDAT

Le Vendeur choisit librement l'offre à l'issue de la période d'ouverture de la V.N.I. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité du Candidat-Acquéreur à respecter ses engagements.

Le Vendeur et le Candidat-Acquéreur signent alors un compromis de vente aux conditions générales et particulières figurant à la demande d'agrément, le reste de la procédure se déroulant comme une vente traditionnelle.

Le Vendeur se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que le Candidat-Acquéreur puisse demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

9 – SIGNATURE DE L'AVANT CONTRAT

Une fois l'offre retenue par le Vendeur, il sera procédé à la signature d'un avant contrat aux termes duquel l'acquéreur devra prévoir le versement, par virement bancaire, d'un dépôt de garantie égal à 5 % du prix net vendeur, frais en sus.

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Le Candidat-Acquéreur s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le compromis de vente sera conclu sous les conditions suspensives ordinaires et de droit en la matière. Le Candidat-Acquéreur pourra par ailleurs subordonner son acquisition à la condition suspensive particulière de l'obtention d'un prêt.

Dans l'hypothèse où le Candidat-Acquéreur permettait à d'autres personnes de se substituer partiellement à lui dans le cadre de cette acquisition, les ventes en découlant seront soumises à la condition suspensive au profit du VENDEUR de la bonne réalisation concomitante des autres ventes.

10 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique. Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

11 - FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX

Le Candidat-Acquéreur retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais se rapportant à la vente.

Le Candidat-Acquéreur fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

III - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux de Rennes.

ANNEXES

- 1- Extrait de plan cadastral
- 2- Plans des lots de type parking
- 3- État descriptif de division – Règlement de copropriété et ses 14 modificatifs
- 4- Documents du lotissement
- 5- Documents de la ZAC Oberthur
- 6- Extrait relatant servitudes
- 7- Note de renseignements d'urbanisme
- 8- Autorisations d'urbanisme bureaux
- 9- Diagnostic de performance énergétique
- 10- Diagnostic amiante parties privatives
- 11- Certificat de superficie loi CARREZ
- 12- État des risques
- 13- Consultation des bases de données
- 14- Carnet d'entretien de la copropriété
- 15- Derniers procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété
- 16- Décompte des charges de la copropriété année 2021
- 17- Provisions de charges des trois derniers trimestres 2022
- 18- Statut de l'association syndicale libre