

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

GUIPAVAS (29490)

135 RUE DE BREST

- MAISON A USAGE D'HABITATION -

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 techniques et environnementaux
- 6 – Informations particulières sur l'immeuble
- 7 - Montant de la première offre possible
- 8 – Conditions particulières

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Organisation des visites
- 2 – Consultation du dossier

IV – PROCEDURE DES OFFRES PAR INTERNET

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des offres
- 3 – Date limite de réception des demandes d'agrément
- 4 – Horaires d'ouverture de la V.N.I.
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Signature de l'avant contrat

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Frais à payer en sus du prix

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

VII – ANNEXES

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

Les conjoints BOREL ont mandatés l'office notarial QUID-NOVI BREST, notaires à BREST pour procéder à la mise en vente des biens ci-après désignés sous forme de vente notariale interactive.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente des biens sera rédigé par acte à recevoir par Maître LANNON-DAUBIGNY, notaire membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions simplifiée titulaire d'un Office Notarial à BREST, et publié au service de la publicité foncière de QUIMPER 1.

1 - mode de la consultation

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

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

L'office notarial **QUID-NOVI BREST**

Le cahier des charges et ses annexes sont consultables sur le site www.36h-immo.com.

2 - désignation de l'immeuble

A GUIPAVAS, 135 rue de Brest,

Une maison d'habitation élevée sur cave comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, WC.
 - Au premier étage : deux pièces, salle d'eau.
- Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	57	135 rue de brest	00ha 05a 96ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait cadastral est joint en annexe du présent cahier des charges.

3 – situation d'occupation

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

5 – diagnostics techniques et environnementaux

Cette rubrique comporte les références à l'ensemble des diagnostics requis par la réglementation en indiquant leur date de réalisation :

a) Réglementation relative à l'amiante :

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025. Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

b) Etat parasitaire :

Les candidats sont informés, 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 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.

Un état parasitaire a été établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par l'état parasitaire.

c) Mérules :

Les candidats sont informés des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans les bâtiments, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le BIEN se trouve actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Ces éléments, ainsi que tous les autres anomalies sont identifiées via ce qui a été révélé par l'état parasitaire établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025.

A ce sujet, le candidat se portant acquéreur est informé que l'état parasitaire a révélé la présence de différentes anomalies, notamment la présence de champignons dans différentes pièces de la maison.

Un devis de la société YAMS TRAITEMENT est justement annexée à la vente permettant à l'acquéreur de disposer de suffisamment d'informations sur le traitement possible des anomalies identifiées.

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par l'état parasitaire.

d) Règlementation relative au diagnostic de performance énergétique (DPE) :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025. Une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

- Consommation énergétique : G | 700kWh/m²/an
- Emissions de gaz à effet de serre : C | 23kg CO₂/m²/an

Il est précisé que le candidat-acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du Vendeur des informations contenues dans ce diagnostic.

Etant ici précisé que compte tenu de la classification de la maison, un audit énergétique a été réalisé en date du 10/12/2025 et est annexé à la vente.

e) Constat de l'installation électrique

Un contrôle de l'installation d'électricité a été réalisé par la société BREIZHAB, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 13/10/2025.

Une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

e) Constat de risque d'exposition au Plomb :

Un diagnostic de constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025. Une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

f) Constat de l'installation de gaz :

Un diagnostic de l'installation de gaz a été établi par la société BREIZHAB, le 13/10/2025. Une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

Le candidat se portant acquéreur des biens objets des présentes sera réputé :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé,
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

g) Etat des risques et pollutions :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions sera annexé à la promesse d'achat qui sera signée suite à la vente notariale interactive.

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.

h)Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est pas actuellement en zone d'aléa ainsi qu'il résulte de la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

i) Assainissement

Les vendeurs déclarent que l'immeuble **est raccordé** à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Un contrôle de l'installation collectif a été réalisé par l'Eau du Ponant en date du 04/06/2025, une copie de ce contrôle sera remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse d'achat.

6 – Informations particulières sur l'immeuble

Il est ici précisé que le bien vendu nécessitera une rénovation complète et que le bien est vendu en l'état, L'ACQUEREUR ayant bien pris connaissance des diagnostics et devis réalisé afférents au bien.

CHAUFFAGE

Le VENDEUR déclare qu'il existe un mode de chauffage individuel aujourd'hui hors de fonction. Aucun document d'entretien quelconque ne sera fourni par le VENDEUR.

7 – MONTANT DE LA PREMIERE OFFRE POSSIBLE

Le montant de la première offre possible est de **133 738 euros**, émoluments de négociation, frais de publicité et d'utilisation du site inclus.

Le pas des offres est de 1.000,00€.

8 – CONDITIONS PARTICULIERES

Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat 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.

Terminologie

*Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes **Mutation, Etat Physique Initial de l'Immeuble, Etat Juridique Initial de l'Immeuble** et **Frais Financiers** de la manière suivante :*

*« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;*

« **Etat Physique Initial de l'Immeuble** » signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« **Etat Juridique Initial de l'Immeuble** » signifie l'immeuble à l'usage actuel de bureaux n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'immeuble ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit. »

Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le candidat acquéreur retenu.

Le mot "**BIEN**" désigne l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe DESIGNATION

II - LES CANDIDATS

Personnes physiques :

Les candidats doivent produire, à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- Copie de leur pièce d'identité,
- Justificatif de domicile.

Personnes morales :

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- Fiche synthétique de présentation du candidat :
 - dénomination, capital social, siège social, coordonnées.
- Si société ou autre personne morale :
 - nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée,
 - statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
 - une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.
- Pour les candidats étrangers :
 - documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
 - un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter les biens **sur rendez-vous** aux dates suivantes :

- Le jeudi 15 janvier de 14h30 à 15h30
- Le vendredi 23 janvier de 10h00 à 12h00
- Le lundi 2 février de 14h00 à 16h00
- Le vendredi 13 février de 10h00 à 12h00

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande auprès de l'office notarial chargé de la vente, au 02.98.46.33.55 ou directement sur internet via la plateforme www.36h-immo.com.

Au besoin, des créneaux de visites supplémentaires et de contre-visite pourront être proposés par l'office notarial.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

2 – 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 www.36h-immo.fr sur lequel peut être téléchargé le présent cahier des charges et ses annexes.

IV – PROCEDURE DES OFFRES PAR INTERNET

La Vente Notariale Interactive dite V.N.I. est une procédure contenant notamment la recherche d'acquéreurs consenti 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).

L'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 émoluments 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.

L'acquéreur potentiel a la possibilité de faire l'offre de son choix.

Le notaire sécurise la transaction et l'échange des consentements.

Le droit de la consommation est applicable à la V.N.I. ainsi que la "loi SRU", instaurant au profit de l'acquéreur un délai de rétractation de dix jours courants à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification de la promesse d'achat. Cette faculté de rétractation pourra être exercée par l'acquéreur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à l'Office Notarial chargé de la vente.

1 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

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

Le montant des offres se fera en fonction du pas des offres prédéfini et non à la convenance des acquéreurs.

2 – PRESENTATION DES OFFRES

La présentation des offres se fera exclusivement par internet sur le site www.36h-immo.fr.

Pour valider son offre, l'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.

3 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES DEMANDES D'AGREMENT

IMPORTANT : l'internaute ne peut plus faire de demande d'agrément après le début des offres prévu le mardi 17 février 2026 à 06h00.

4 – HORAIRES D'OUVERTURE DE LA V.N.I.

La Vente Notariale Interactive (V.N.I.) aura lieu du mardi 17 février 2026 à 06h00 au mercredi 18 février à 18h00.

5 – 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 des candidats à respecter leurs engagements.

L'ACQUEREUR signe alors une promesse d'achat 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 les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

6 – SIGNATURE 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,** sauf contreindication spécifique dans le cadre de la négociation du prix de vente.

V - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

**1 - 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.

**2 - FRAIS A PAYER EN SUS DU
PRIX**

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

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

VI - 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 BREST.

VII - ANNEXES

- Extrait cadastral
- Diagnostic Amiante
- Constat de l'état parasitaire
- Diagnostic de Performance Energétique
- Diagnostic électrique
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Diagnostic Gaz
- Constat d'assainissement
- Devis de YAMS TRAITEMENT

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.