

Notaires associés

**LOÏC LÉCUYER | JEAN-FRANÇOIS JOUAN  
FRANÇOIS-ÉRIC PAULET | VINCENT LEMÉE**

**CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT**

**IMMEUBLE BATI**

**SITUÉ  
COMMUNE DE SAINT AUBIN DU CORMIER (35140)  
ILLE ET VILAINE  
Lieudit « la petit lande »**

**AVIS DE VENTE NOTARIALE INTERACTIVE**

**EN VUE DE LA CESSION AMIABLE**

**D'UN IMMEUBLE DOMANIAL**

**Modalités de présentation des offres**

**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 et environnement
- 6 – Usage
- 7 – Fiscalité
- 8 – Montant de la première offre possible
- 9 – 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 vente « immo-interactif »
- 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**

Relevé d'identité Bancaire									
	DRFIP ILLE ET VILAINE AVENUE JANVIER BP 72102 35021 RENNES CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL					
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB		
	40031	00001	0000209002A	53					
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
			FR54	4003	1000	0100	0020	9002	A53
SAS OFFICE DU CARRE - NOTAIRES 4 rue du champ Dolent CS 61228 35012 RENNES CEDEX			Identifiant International de la Banque (BIC)						
			CDCG FR PPXXX						

#### I – OBJET DE L'APPEL D'OFFRE PAR INTERNET

Madame la ministre des armées a, par décision n° 1 D (- 17- 018694 ARM/SGA/DPMA/SDIE/B.POL.D du 13 juin 2017 porté déclaration d'inutilité aux besoins des armées, de déclassement du domaine public et de remise au service local du domaine une fraction d'un immeuble dénommé « caserne général Lemonnier » situé « lieudit la petite lande » sur la commune de SAINT AUBIN DU CORMIER (35140).

L'Etat (direction régionale des Finances publiques - département France Domaine) s'est rapproché de Maître Vincent LEMEE, notaire associé de la société dénommée « OFFICE du CARRÉ - NOTAIRES » dont le siège social est situé à RENNES (Ile et Vilaine) 4 rue du Champ Dolent en vue d'organiser une vente notariale « immo-interactif » de ce bien immobilier domanial après mise en concurrence en application des dispositions des articles R3211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Si l'offre du demandeur est retenue :

- Il s'engage à réitérer son offre dans les dix jours francs à compter de la fin de la réception des offres par la signature d'un avant-contrat par acte authentique qui sera reçu par Maître Vincent LEMEE, notaire associé de la société dénommée « OFFICE du CARRÉ - NOTAIRES », susvisée.

- Il s'oblige à verser par virement bancaire une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5% du prix, pour le jour de la signature de l'avant-contrat, en la comptabilité de la société dénommée « OFFICE du CARRÉ - NOTAIRES », dont le RIB figure ci-après.

- 

- l'acte constatant la vente de l'immeuble sera reçue par **Maître Vincent LEMEE**, notaire associé de la société dénommée « **OFFICE DU CARRE - NOTAIRES** ».

- l'acte authentique de vente sera publié au service de la publicité foncière de **RENNES 4<sup>Eme</sup> bureau**.

## 1 – MODE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée :

- par les conditions générales du site immobilier des notaires  
<https://www.immobilier.notaires.fr>

- par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

Par les pièces liées à la présente vente notariale « immo-interactif » figurant sur le site <https://www.immobilier.notaires.fr>

La consultation est organisée par :

**Maître Vincent LEMEE**, notaire associé de la société dénommée « **OFFICE DU CARRE - NOTAIRES** ».

Le notaire tient à la disposition le cahier des charges et le dossier technique. Ces éléments sont consultables auprès du service négociation immobilière de ladite étude

*[negotiation@officeducarre-notaires.fr](mailto:negotiation@officeducarre-notaires.fr)  
Téléphone : 02.99.79.21.21*

## 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

**COMMUNE DE SAINT AUBIN DU CORMIER (35140) ILLE ET VILAINE**

**Lieudit « La petite lande »**

**Une maison d'habitation comprenant :**

**Au sous-sol : dégagement, celliers, garage ;**

**Au rez-de-chaussée : dégagement, wc, lavabo, une chambre, cuisine, salon-séjour, véranda ;**

**A l'étage : hall, dégagement, wc, salle de bains, trois chambres, placards ;**

**Terrain autour.**

Cadastré :

tion	Sec	N°	Lieudit	Surface
	A	461	La petite lande	00 ha 35 a 10 ca

cf **ANNEXE 1** - Extrait de plan cadastral

cf **ANNEXE 2** - plan IGN de localisation

cf **ANNEXE 3** – Plan de propriété établi le 22 mars 2018 par le Cabinet PRIGENT géomètre-expert à Rennes

cf **ANNEXE 4** –plan intérieur établi par le Cabinet PRIGENT

## 3 - SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 - URBANISME
---------------

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de la ville de SAINT AUBIN DU CORMIER le 14 mars 2018 sous les références CU 035253 18 U 0009

Il résulte notamment de ce document figurant en pièce jointe (cf **ANNEXE 5**) savoir :

« Article 2

*Le(s) terrain(s) est(ont) concerné(s) par les dispositions d'urbanisme suivantes :*

- **ZONE(S) REGLEMENTAIRE(S)**

*NA : zone naturelle regroupant l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas vocation agricole ou voué à changer de destination*

- **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

*La (les) parcelle(s) n'est (ne sont) pas située(s) dans la zone de Droit de Préemption Urbain ».*

Consultée en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017, la commune de SAINT AUBIN DU CORMIER a renoncé à son droit de priorité par décision n°2017-53 en date du 20 décembre 2017.

Des déclarations du **VENDEUR** il résulte l'absence de servitude de fait sur l'**IMMEUBLE**.

#### **Zone N – Réglementation**

L'immeuble se trouve en zone N.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux **logements existants**.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;

- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

#### **INFORMATION DE LA SAFER**

La mutation ne donnera pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions de l'article L 143-1 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, s'agissant d'un bâtiment d'habitation ne faisant pas partie au jour de la vente d'une exploitation agricole, et n'ayant pas été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années.

Une simple information préalable sera adressée à la SAFER let ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime.

<b>5 – DIAGNOSTICS ET ENVIRONNEMENT</b>
---

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

**Termites**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites

**Mérules**

Les parties sont informées 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.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

**Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il 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.

Un état a été établi par CHB YADIS, le 3 octobre 2017, dont la copie numérisée est annexée aux présentes après mention (**ANNEXE 6**).

Des conclusions de rapport, il résulte notamment ce qui suit :

*« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur. »*

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz.

Un diagnostic a été établi par CHB YADIS, le 3 octobre 2017, dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 7**)

De ce diagnostic, il résulte notamment ce qui suit :

*« L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement*

*L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais »*

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Un diagnostic a été établi par CHB YADIS, le 3 octobre 2017, dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 8**)

De la note de synthèse de ce diagnostic, il résulte notamment ce qui suit :

*« L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »*

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Il est rappelé au **VENDEUR** que conformément à l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, institué par décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, l'acte authentique de vente doit être accompagné d'un diagnostic de performance énergétique s'il est signé après le 31 octobre 2006.

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document informatif qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et d'une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Un diagnostic de performance énergétique établi par CHB YADIS, le 3 octobre 2017, demeure ci-annexé après mention (**ANNEXE 9**)



L'**ACQUÉREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de cette situation.

##### Cuve à Gaz

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune cuve à gaz, active ou neutralisée, sur le terrain ou dans l'**IMMEUBLE** ci-dessus désigné.

##### Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe une cuve à fuel sur le terrain ou dans l'**IMMEUBLE** ci-dessus désigné.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la neutralisation de cette cuve et de son enlèvement éventuel.

##### Contrat d'affichage

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage dans l'**IMMEUBLE** objet des présentes.

#### DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

##### Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, L'**IMMEUBLE** objet des présentes n'est pas situé dans une commune exposée au radon.

##### Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

Un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols demeure annexé en pièce jointe. (cf **ANNEXE 10**)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

A cet égard, les biens objet des présentes:

- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- que le Département d'Ille et Vilaine est concerné par le risque sismique défini par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif aux risques sismiques et se trouve en zone 2 (faible).

**Les bases de données suivantes ont été consultées contenant notamment les informations :**

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

Lesdites consultations figurent sous **l'ANNEXE 11**

- Une copie de consultation GEORISQUES est demeurée jointe et annexée aux présentes (cf **ANNEXE 12**)

Il résulte notamment de cette consultation que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est soumis aux risques des retraits-gonflement des sols, aléas faible

- est soumis aux risques sismiques : aléas catégorie 2 (faible)
- n'est pas situé dans un territoire à risques important d'inondation
- n'est pas, dans un rayon de 500 m, impacté par des mouvements de terrains
- n'est pas voisin, dans un rayon de 500m, de cavités souterraines recensées et n'est pas soumis un PPRN cavités souterraines
- n'est pas exposé, dans un rayon de 500 m, à des sites pollués ou potentiellement pollués
- N'est pas situé, dans un rayon de 500m, près d'ancien sites industriels et activités de service

### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que :

- l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.
- L'installation actuelle consiste en une fosse septique, d'environ 1500 litres, avec bac à graisse de 200l béton (tampon non accessible)
- L'installation actuelle date des années 1980

L'immeuble est situé dans une zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que ce raccordement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau, sauf les cas où une prolongation de délai ne pouvant excéder une durée de dix ans, ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

En cas d'inexécution consécutive à une mise en demeure de raccordement adressée au propriétaire, les travaux peuvent être effectués d'office aux frais du propriétaire en cas d'inexécution consécutive à la mise en demeure. De plus, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins égale à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si l'immeuble avait été raccordé ou équipé d'une installation autonome réglementaire.

Par la suite de ce raccordement, en vertu des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 du Code de la santé publique, l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets. Le service compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif. Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

De plus, aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Par ailleurs, les parties sont informées que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

#### **Obligations du propriétaire en cas de non raccordement**

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidanges périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés, qui doivent être démolis ou cessés d'être utilisés conformément à une réglementation, raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique.

À l'issue de ce contrôle, la commune établit un document dans lequel il peut être prescrit la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, en date du 28 mars 2018 dont une copie demeure ci-annexée (ANNEXE 13), constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

L'**ACQUEREUR** est informé que, dans ce cas, il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Les points de non-conformité révélés sont notamment les suivants :

#### *« Synthèse*

*L'installation est-elle incomplète ? Oui*

*Motif*

- *Manque un système de traitement*
- *Autre : infiltration des eaux prétraitées dans le sol en drain agricole*

*L'installation est-elle significativement sous-dimensionnée ? Non*

*L'installation présente-t-elle des dysfonctionnements majeurs ? Oui*

*Motifs*

*Prétraitement fortement dégradé et ayant perdu de son étanchéité*

*L'installation présente-t-elle des défauts d'entretien ou une usure de ses éléments constitutifs ? Oui*

*Motif :*

- Corrosion
- fissure

*Avis du contrôleur :*

**NON CONFORME** – *installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou qui présente des dysfonctionnements majeurs – Travaux obligatoires sous 1 an dans le cas d'une vente.*

*Observations*

*La fosse septique en place est percée, on note la présence importante de racines de l'intérieur (dysfonctionnement majeur). Les eaux prétraitées s'infiltrent ensuite dans des drains agricoles.*

*Recommandations :*

*Prévoir une réhabilitation complète du dispositif sous 1 an dans le cas d'une vente. »*

#### **Etude de recherche de pollution pyrotechnique**

L'IMMEUBLE objet des présentes dépendait précédemment de la Caserne Général Lemmonier située lieu-dit de la Lande d'Oué et immatriculée sous le numéro 160040 dans CHORUS et sous le n°350 253 001 H dans le fichier des armées (G2D).

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE constituait anciennement le logement de fonction du chef de corps de ladite caserne.

Il résulte d'une attestation émanant du directeur de l'établissement du service d'infrastructure de la défense de Rennes, en date du 10 juin 2016, et dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 14**) que la parcelle sise commune de SAINT AUBIN DU CORMIER (35), cadastrée section A numéro 461 sur laquelle a été édifié l'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet, savoir :

*« d'un examen de sa situation au regard des opérations mentionnées aux articles R 733-1 et 733-2 (recherche, neutralisation, enlèvement et destruction des munitions, mines, pièces, engins et explosifs) dans le cadre d'une recherche historique et technique telle que définie au second alinéa de l'article 733-3 ; celle-ci (cf document cité en 2<sup>ème</sup> référence), n'a pas mis en évidence des activités ou événements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique ».*

#### **Champ de tir de la Lande d'Oué – SAINT AUBIN DU CORMIER 11<sup>ème</sup> RAMa**

Information est ici donnée à l'ACQUEREUR que l'IMMEUBLE objet des présentes est situé à proximité de la caserne du 11<sup>ème</sup> RAMa et près du champ de Tir de la Lande d'Oué, ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-annexé (**ANNEXE 15**).

La forêt domaniale de SAINT AUBIN DU CORMIER est elle-même grevée d'une servitude AR6 (N° de servitude AR6 350 121 01 crée en 1932).

Est demeurée ci-annexée (**ANNEXE 16**). copie de la convocation à la conférence mixte concernant la révision du régime extérieur des champs de tirs du 11<sup>ème</sup> Régiment d'Artillerie de Marine (RAMa) au camp de la Lande d'Oué, tenue le 24 avril 2018 dans la salle du Conseil municipal de la mairie de SAINT AUBIN DU CORMIER.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de cette situation, et plus spécialement des nuisances sonores relatives aux opérations militaires s'y déroulant (jours, horaires de tir et mesures de sécurité).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par ce cahier des charges de la faculté qu'il a de se rapprocher de la mairie de SAINT AUBIN DU CORMIER afin de recueillir des informations complémentaires sur ce projet de révision du régime extérieur desdits champs de tirs et des avis des administrés.

### **Protection de l'environnement**

Il résulte du Code de l'environnement :

- Article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le représentant de l'**ETAT** déclare qu'à l'exception des activités dépendant de la Caserne du Général Lemmonier ci-dessus rappelée :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux autre que celle dépendant de la Caserne du Général Lemmonier ci-dessus rappelée
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### 6 –USAGE

Le **VENDEUR** déclare que le bien est affecté à l'usage d'habitation.

#### 7 – FISCALITE

Le **VENDEUR** étant l'**ETAT**, le prix de vente est hors du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Cette vente sera soumise aux droits d'enregistrement au taux applicable au jour de la signature de l'acte authentique.

<b>8 – MONTANT DE LA PREMIERE OFFRE POSSIBLE</b>
--

**Le montant de la première offre possible est de CENT TRENTE SIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS, émoluments de négociation et frais de publicité inclus, ci..... 136.350,00 €**

Savoir :

**. CENT TRENTE MILLE EUROS correspondant au PRIX NET VENDEUR ..... 130.000,00 €**

Auquel il convient d'ajouter

.les honoraires de négociation à la charge de l'ACQUEREUR et calculés sur la base de la première offre, pour CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS..... 5.850,00 €

.les frais d'organisation et de publicité de la vente à la charge de l'ACQUEREUR pour CINQ CENTS EUROS (500 EUR) ..... 500,00 €°

**SOIT un total de CENT TRENTE SIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS ..... 136.350,00 €**

Le pas des offres est de **MILLE EUROS (1.000 EUR)**.

Etant ici précisé que les honoraires de négociations sont calculés sur la base de 4,5% TTC du prix de l'IMMEUBLE

<b>9 – CONDITIONS PARTICULIERES</b>
-------------------------------------

▪ **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, et notamment en ce qui concerne la nature du sol ou du sous-sol. Le Bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

---

**II - LES CANDIDATS**

---

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

- Demande d'agrément contenant les conditions de la vente complétée

**Si candidat personne physique**

- Renseignements d'état civil

**Si candidat autre que personne physique**

▪ Fiche synthétique de présentation du candidat :  
 o 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,
  - un extrait Kbis
  - un état de mois d'un mois délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce confirmation l'absence d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire
  - 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 le bien sur rendez-vous.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande auprès de :

**Maître Vincent LEMEE**, notaire associé de la société dénommée « **OFFICE DU CARRE - NOTAIRES** », 4 rue du Champ Dolent, 35000 RENNES.

Service négociation immobilière de ladite étude  
*negociation@officeducarre-notaires.fr*  
 Téléphone : 02.99.79.21.21

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 figurent sur le site immobilier des notaires  
<https://immobilier.notaires.fr>

Le demandeur si son offre est retenue, reconnaît avoir été en mesure de le consulter et de le télécharger en intégralité préalablement à l'émission de son offre

---

#### 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 émolument 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 du compromis de vente. 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, et d'organisation et de publicité de la vente 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.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.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 **JEUDI 24 JANVIER 2019 à 20 H**

### 4 – HORAIRES D'OUVERTURE DE LA V.N.I.

**La Vente Notariale Interactive (V.N.I.) aura lieu :**

**Du JEUDI 24 JANVIER 2019 à 20h00**  
**Au VENDREDI 25 JANVIER 2019 à 20h00.**

### 5 – CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat 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'Etat signe alors un compromis de vente à l'office notarial aux conditions générales et particulières figurant à la demande d'agrément, le reste de la procédure se déroulant comme une vente traditionnelle.

L'Etat 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 DE L'AVANT CONTRAT

Une fois l'offre retenue par l'ETAT 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.

---

### V - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

---

#### 1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité par virement visualisable sur le compte de **l'OFFICE DU CARRÉ** au plus tard quatre jours (4 jours) avant la date 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.

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

Le candidat retenu acquitte, par virement visualisable sur le compte de **l'OFFICE DU CARRÉ** au plus tard quatre jours (4 jours) avant la date de la réalisation de l'acte authentique, toutes taxes, tous frais et tous honoraires se rapportant à la vente.

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

Le candidat acquittera également au moment de la signature de l'acte de vente :

- la somme de 500 euros T.T.C., constituant les frais relatifs à l'établissement du présent cahier des charges, au profit de la société dénommée « **L'OFFICE DU CARRE NOTAIRES** » société par actions simplifiée titulaire d'un office notarial sis à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4, rue du Champ Dolent, au titre de l'Article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 .

- les honoraires de négociation dont il sera redevable envers l'étude de « **L'OFFICE DU CARRE NOTAIRES** » (4,5 % TTC du prix net vendeur, avec un minimum de 4.500 euros TTC).

---

#### 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 RENNES.

---

#### VII – ANNEXES

---

ANNEXE 1 - Extrait de plan cadastral  
ANNEXE 2 – Plan localisation IGN Géoportail  
ANNEXE 3 – Plan de propriété établi par le Cabinet PRIGENT  
ANNEXE 4 – plan intérieur établis par le Cabinet PRIGENT  
ANNEXE 5 – Certificat d'urbanisme  
ANNEXE 6 – diagnostic amiante  
ANNEXE 7 – diagnostic gaz  
ANNEXE 8 – diagnostic électricité  
ANNEXE 9 – DPE  
ANNEXE 10 – ESRIS  
ANNEXE 11 – Consultations BASIAS, BASOL, ICPE  
ANNEXE 12 – Consultation GEORISQUES  
ANNEXE 13 – diagnostic assainissement  
ANNEXE 14 - attestation pyrotechnique  
ANNEXE 15 – plan de localisation Lande d'Ouée (11<sup>ème</sup> RAMa)  
ANNEXE 16 - copie convocation à consultation conférence mixte régime extérieur du 24 avril 2018