



## CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT

### SITUE

« 43, avenue de Paris » à ORLEANS (45 000)

**7ème et 8ème étages indissociables, avec parkings en sous-sol**

### CAHIER DES CHARGES



## S O M M A I R E

### **I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

- 1 – Présentation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme et environnement
- 5 – Diagnostics techniques
- 6 – Situation juridique de l'immeuble – servitudes
- 7 – Clauses et conditions particulières

### **II – LES CANDIDATS**

## I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

### 1 – PRESENTATION

**L'État met en vente les 5ème, 6ème, 7ème et 8ème étage d'un immeuble de manière scindée, à savoir le 5ème étage seul, le 6ème étage seul, et les 7ème et 8ème étages ensemble de manière indissociable.**

**Un candidat peut se porter acquéreur sur chacune de ces trois cessions, ou sur une seule d'entre elles.**

**Le présent cahier des charges se rapporte aux 7ème et 8ème étages.**

Le présent cahier des charges contient l'ensemble des informations juridiques et techniques relatives à l'immeuble. Ces éléments sont également disponibles sur les sites :

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/> et

<https://www.agorastore.fr/>

## 2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune de **Orléans** (45 000)

« 43 avenue de Paris »

7ème et 8ème étages

### Description de l'immeuble

Un ensemble de bureaux occupant les 7ème et 8ème étages d'un immeuble en copropriété sur neuf niveaux sur sous-sol construit en 1971 en bordure de l'avenue de Paris, orientation Est/ Ouest, situé au-dessus d'un garage automobile.

**Conformément au règlement de copropriété, il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux.**

Construction en béton avec piliers régulièrement espacés délimitant des sections vitrées sur des façades toutes semblables comportant des fenêtres double vitrage PVC avec stores extérieurs et intérieurs.

Entrée de la copropriété avenue de Paris, escaliers en façade pour l'accès aux étages desservis par deux ascenseurs.

Les 5ème, 6ème, 7ème et 8ème étages présentent sensiblement la même configuration :

Palier avec bloc sanitaire et local technique électrique et porte palière avec digicode d'accès à la partie bureaux. Couloir central distribuant sur toute la longueur de l'immeuble de bureaux (issue de secours en bout de couloir).

Division de la surface par des cloisons mobiles permettant une grande latitude dans la détermination de la taille des bureaux compte tenu de la conception de l'immeuble.

Au sol revêtement plastique, faux plafonds, circulation des réseaux informatique dans les gouttières au plafond.

Chauffage central collectif urbain inclus dans les charges de la copropriété (radiateurs et thermostats remis en état en 1990).

### Particularités :

- A chaque étage, au fond du couloir, une issue de secours permet l'accès à l'immeuble contigu situé rue Antigna.

- 8ème étage : se prolonge en partie sur l'immeuble du 1 rue Antigna dont la machinerie d'ascenseur occupe un petit local pris sur la surface de cet étage (**servitude au profit du 1 rue Antigna pour l'entretien de son ascenseur**).

- 9 places de parkings en sous sol + 3 places transformées en local d'archives.

État Extérieur correct.

La réfection totale de l'enrobé du sol extérieur de la copropriété est envisagé par l'Assemblée Générale des copropriétaires, mais nécessite l'accord de la copropriété voisine, également propriétaire du sol (accord non obtenu à ce jour).

Aménagement intérieur :

Ensemble de bureaux fonctionnels, cloisons mobiles, bureaux clairs, ensemble facilement divisible par étage, situation particulièrement favorable en centre-ville proche de la gare et des transports urbains.

	7ème étage	8ème étage
Surfaces m <sup>2</sup> certifiées loi carrez	258,42 m <sup>2</sup>	340,00 m <sup>2</sup>

### Désignation de l'immeuble

ORLEANS (LOIRET) 45000, 43 avenue de Paris

L'immeuble dispose d'une situation très favorable, à proximité du centre-ville, des réseaux de transport orléanais (tramway, bus) et de la gare d'Orléans, très facilement accessibles.

Un ensemble de bureaux occupant les 7ème et 8ème étages d'un immeuble de copropriété sur 9 niveaux construit en 1971 en bordure de l'Avenue de Paris.

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AV	208	49 avenue de Paris	00 ha 02 a 60 ca
AV	209	47 avenue de Paris	00 ha 01 a 35 ca
AV	495	Avenue de Paris	00 ha 07 a 04 ca
AV	496	Avenue de Paris	00 ha 00 a 10 ca
AV	497	Avenue de Paris	00 ha 00 a 04 ca
AV	501	1 rue Antigna	00 ha 00 a 30 ca

Dans le volume n°1

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AV	502	1 rue Antigna	00 ha 01 a 00 ca

Dans le volume 2

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AV	204	3 rue Antigna	00 ha 03 a 85 ca

Total surface : 00 ha 16 a 28 ca.

### Désignation des lots de copropriété

#### Lot numéro trois cent sept (307)

##### Au 7<sup>ème</sup> étage

Porte ouvrant sur le palier

Une superficie représentant la totalité de l'étage, à l'exception de l'emplacement des cages d'ascenseurs, du palier et de l'escalier, à aménager pour un usage de bureaux, et dans laquelle sont inclus un local vide ordures, un bloc sanitaire « hommes » et un bloc sanitaire « femmes », ainsi qu'un local pour la salle d'attente.

Avec les cinq mille six cent cinquante / cent millièmes (5 650/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix mille cinq cent quatre-vingt dix sept / cent millièmes (10 597/ 100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

#### Lot numéro trois cent huit (308)

##### Au 8<sup>ème</sup> étage

Porte ouvrant sur le palier

Une superficie représentant la totalité de l'étage, à l'exception de l'emplacement des cages d'ascenseurs, du palier et de l'escalier, à aménager pour un usage de bureaux, et dans laquelle sont inclus un local vide ordures, un bloc sanitaire « hommes » et un bloc sanitaire « femmes », ainsi qu'un local pour la salle d'attente, et communiquant par deux portes palières sur l'escalier de l'immeuble construit sur le lot DIX et les numéros QUINZE et SEIZE.

Avec les six mille sept cent quatre-vingt quatorze/ cent millièmes (6 794/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les treize mille cinq cent quatre-vingt un / cent millièmes (13 581/ 100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

#### Lot numéro trois cent neuf (309)

##### Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, dixième place à gauche.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent dix (310)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, neuvième place à gauche.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent onze (311)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, huitième place à gauche.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

**Observation étant ici faite que les lots 309, 310 et 311 sont transformés à ce jour en local fermé à usage de local d'archives.**

Lot numéro trois cent douze (312)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, septième place à gauche.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent treize (313)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, sixième place à gauche.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent quatorze (314)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, cinquième place à gauche.  
Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent quinze (315)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, quatrième place à gauche.  
Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent seize (316)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, troisième place à gauche.  
Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent dix sept (317)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, deuxième place à gauche.  
Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent dix huit (318)

Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, première place à gauche.  
Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

Lot numéro trois cent vingt quatre (324)

Au sous-sol



Dans la voie de circulation à droite, première place à droite.

Avec les cinq cent deux/ cent millièmes (502/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt onze/ cent millièmes (291/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

#### Lot numéro trois cent quarante neuf (349)

##### Au sous-sol

Dans la voie de circulation à droite, au fond, l'espace se trouvant entre les parkings, lots numéros TROIS CENT DIX NEUF et TROIS CENT VINGT à droite, dans ladite voie de circulation et les parkings lots numéros TROIS CENT NEUF, TROIS CENT DIX et TROIS CENT ONZE à gauche dans ladite voie de circulation, la distance entre les parkings de droite et ceux de gauche étant de six mètres.

Avec les cinq cent vingt/ cent millièmes (520/100 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cents/ cent millièmes (600/100 000 èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble.

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

#### État descriptif de division règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un :

- état descriptif de division horizontal aux termes d'un acte reçu par Me PIEDON, notaire à ORLEANS, le 26 mai 1967 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS I, le 20 juin 1967, volume 7307 n°17.

Cet acte a fait l'objet d'une correction de formalité publiée audit service de la publicité foncière le 29 octobre 2001, volume 2001 D n° 10724 ;

- état descriptif de division horizontal aux termes d'un acte reçu par Me BERTRAND, notaire à ORLEANS, le 25 juin 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS I, le 25 août 1971, volume 243 n°3.

Cet acte a fait l'objet d'une correction de formalité publiée audit service de la publicité foncière le 29 octobre 2001, volume 2001 D n° 10744 ;

- un règlement de copropriété horizontale aux termes d'un acte reçu par Me DOLIDON, notaire à LUNAY, le 22 novembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS, le 3 février 1972, volume 334 n°7 ;

- un règlement de copropriété verticale aux termes d'un acte reçu par Me AUVINET, notaire à ORLEANS, le 23 novembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS I, le 3 février 1972, volume 334 n°8 ;

- un règlement de copropriété verticale aux termes d'un acte reçu par Me DOLIDON, notaire à LUNAY, le 30 novembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS I, le 3 février 1972, volume 334 n°10.

#### Absence de meubles et objets mobiliers

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

#### Propriété et jouissance

L'ACQUEREUR sera propriétaire du Bien ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

Pour la compréhension du présent document, il est précisé que les termes « biens immobiliers », « bien », « immeuble » ou « ensemble immobilier » seront indifféremment utilisés pour désigner l'objet de la vente.

### 3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation, location ou habitation quelconque.

### 4 – URBANISME ET ENVIRONNEMENT

#### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré le 17 août 2022 sous le n° **CU 045 234 22 02193** par la commune d'Orléans, après réception de la demande de certificat d'urbanisme informatif (type A) du 4 août 2022. Le bien est situé en **zone UB** (zone urbaine de boulevard).

Il est précisé que le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) de la ville d'Orléans a été approuvé le 7 avril 2022 par délibération du Conseil Métropolitain d'Orléans, et est exécutoire depuis le 4 mai 2022.

Tout renseignement complémentaire concernant l'urbanisme pourra être demandé auprès de la mairie d'Orléans.

### **Droit de priorité des communes**

Le droit de priorité a été notifié à la commune d'Orléans, par lettre recommandée en date du 27 juin 2023 avec avis de réception du 5 juillet 2023, relatif à la mise en vente de l'ensemble immobilier, aux fins d'exercice éventuel de son droit de priorité, conformément aux dispositions des articles L.240-1 à L.240-3 du code de l'urbanisme.

**Par suite de non réponse, le titulaire du droit de préemption a décidé de ne pas exercer son droit de priorité.**

En application des dispositions de l'article L 211-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens ayant fait l'objet du droit de priorité prévu à l'article L 240-3 du même code. En conséquence, la mise en œuvre du droit de priorité exclut toute mise en œuvre ultérieure du droit de préemption.

**Situation au regard des termites** : Sans objet

**Situation au regard des mérules** : Sans objet

### **Contraintes environnementales** :

Les candidats à l'acquisition pourront, sur demande expresse, obtenir toute précision complémentaire qui leur serait utile, auprès de la Direction Départementale des Territoires du Loiret.

**Situation vis-à-vis du risque d'exposition au retrait et gonflement des argiles** : aléa fort.

**Situation vis-à-vis du risque pyrotechnique** : Sans objet

### **Situation vis-à-vis du risque de pollution industrielle**

En vertu des dispositions de l'article L514-20 du code de l'environnement, les candidats sont informés que le site n'a jamais fait l'objet d'installations classées pour l'environnement.

## BASOL

La base de données BASOL, développée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire – Direction Générale de la Prévention des Risques (DGPR), recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif :

(<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/>).

L'immeuble vendu ne figure pas dans la base de données BASOL.

## BASIAS

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<https://www.georisques.gouv.fr/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels>).

La consultation de la base de données BASIAS a révélé que l'immeuble vendu ne figure pas sur cet inventaire.

## BASE DE DONNEES DES INSTALLATIONS CLASSEES

La base de données mise en place par le Ministère de la Transition écologique et solidaire permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité, selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC ...)  
(<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees#/>).

La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement du Ministère de la Transition écologique et solidaire n'a pas révélé d'établissement soumis à autorisation, déclaration ou à enregistrement, répertorié à l'adresse de l'immeuble vendu.

### 5 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à la législation en vigueur concernant les immeubles bâtis et en fonction de leur nature, **la société Ex'im, sise « 808, rue de la bergeresse » à Olivet**, a établi les diagnostics suivants le **7 mars 2022** :

- **Certificat de superficie « carrez »**

Un certificat de superficie « loi Carrez » a été établi, conformément aux dispositions de la loi n° 961107 du 1 décembre 1996 et au décret 97,532 du 23 mai 1997, par la société Ex'im en date du 7 mars 2022.

Cette étude a été réalisée par étage de l'immeuble.

- **Dossier technique amiante** (art. L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du code de la santé publique) : **un rapport** établi par la société Ex'im date du **7 mars 2022 et valable pour une durée de trois ans** précise qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Une étude a été réalisée par étage de l'immeuble (documents joints en annexe, diagnostics amiante par étage)

Tous les ouvrages dont l'opérateur a eu connaissance ont été visités.

**Cette mission ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné.**

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (art L.134-1 à L.134-5, L.271-5, R.134-1 à R.134-5 du code de la construction et de l'habitation) **établi par la société Ex'im en date du 7 mars 2022 et valable jusqu'au 6 mars 2032**, une étude a été réalisée par étage. Il ressort les conclusions suivantes :
  - Consommation énergétique : aucune installation d'énergie renouvelable
- **Diagnostic Plomb** : Sans objet.
- **État parasitaire** : Sans objet.
- **État des risques et pollutions** : l'étude du sol permettant d'attester l'absence de pollution et de structures enterrées n'a pas été réalisée.
- **Assainissement** : L'État déclare qu'à sa connaissance le bien est desservi et raccordé à l'assainissement collectif, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur. Il déclare qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'acquéreur est informé qu'il prend l'immeuble en l'état, à charge pour lui de faire son affaire personnelle des éventuelles régularisations préconisées par le diagnostiqueur et sans exercer de recours à l'encontre de l'État.

## 6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SERVITUDES

L'immeuble a fait l'objet d'une déclaration d'inutilité par le Ministre.

De ce fait, il relève à présent du domaine privé de l'État et devient aliénable dans le respect de la procédure visée ci après.

### **Commune de Orléans** :

- Acte de vente du 6 mars 1973, reçu par Me FAUCHON, notaire à ORLEANS, publié à la Conservation des Hypothèques d'Orléans le 3 avril 1973 au volume 658 n° 19 : achat par l'État des lots 306 (bureaux du 6ème étage), 307 (bureaux du 7ème étage), 308 (bureaux du 8ème étage), et

des lots 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318 et 349 (au sous-sol, locaux à usage de parking)

- Acte administratif du 11 juin 1992, reçu par le Préfet de la région Centre – Préfet du département du Loiret, publié au premier bureau de la Conservation des Hypothèques d'Orléans le 19 juin 1992 au volume 1992 P n° 3291 : achat par l'État du lot 305 (bureaux du 5ème étage) et des lots 324, 345, 346, 347 et 348 (au sous-sol, locaux à usage de parking)

- Acte administratif du 15 septembre 1994, reçu par le Préfet de la région Centre – Préfet du département du Loiret, publié au premier bureau de la Conservation des Hypothèques d'Orléans le 16 septembre 1994 au volume 1994 P n° 5705 : achat par l'État des lots 341, 342, 343 et 344 (au sous-sol, locaux à usage de parking)

### **Servitudes :**

**Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les droits immobiliers vendus est grevé du chef des précédents propriétaires, de 2 servitudes :**

**- une servitude de passage pour l'accès au parking sous-terrain ;**

**- au 8ème étage, il existe une servitude de passage au profit de l'immeuble contigu, pour l'entretien et la maintenance de son ascenseur (machinerie installée au 8ème étage de notre immeuble).**

**Une servitude pourrait également exister au 8ème étage, pour l'accès à un point d'eau situé à côté de la machinerie de l'ascenseur, au profit de l'immeuble contigu.**

Aux termes de l'acte de vente établi par Me FAUCHON, notaire à Orléans, le 6 mars 1973, dont les références de publication sont ci-dessus énoncées, il a été indiqué au paragraphe « servitudes » ce qui suit littéralement rapporté :

*« Du règlement de co-propriété horizontal dressé par Me DOLIDON, notaire présent, le 22 novembre 1971, sus énoncé, il résulte, pour les lots présentement vendus, remplaçant partie des lots numéros SEPT, TREIZE, DIX SEPT à VINGT inclus, et VINGT SIX, supprimés, qu'il existe les servitudes suivantes littéralement rapportées :*

*... le lot numéro SIX (station service) supportera un droit de passage pour permettre l'accès aux lots numéros ONZE (cour), TREIZE (rampe d'accès au sous-sol), VINGT SIX (partie du sous-sol), en entrée en longeant le lot numéro NEUF (commerce au rez-de-chaussée) et en passant devant les bureaux de la station service, et en sortie, en longeant le lot numéro SEPT.*

*... le lot numéro SEPT supportera le passage, mais seulement comme sortie de secours, des co-propriétaires des lots numéros DIX (rez-de-chaussée et les huit étages), QUINZE (droit de surélévation sur le lot huit – commerce au rez-de-chaussée), SEIZE (droit de surélévation sur le lot neuf), VINGT ET UN (citerne au sous-sol), et VINGT DEUX (citerne au sous-sol), et VINGT CINQ (caves au sous-sol), par son escalier donnant accès du sous-sol au rez-de-chaussée, une porte étant aménagée pour faire communiquer les lots numéros VINGT CINQ et VINGT SIX, ce droit de passage s'exercera également au profit de Monsieur et Madame LESAGE.*

*... le lot DIX et les lots numéros QUINZE et SEIZE supporteront un droit de passage profitant aux lots numéros SEPT, DIX SEPT à VINGT inclus, et du lot numéro VINGT SIX, comme*

*SORTIE DE SECOURS, et un droit de passage profitant aux co-proprétaires de l'immeuble sis 1 rue Antigna, ce dernier droit...*

*Le lot numéro ONZE supportera un droit de passage au profit des co-proprétaires des lots numéro TREIZE et VINGT SIX... pour l'entretien, le remplissage et la surveillance des lots numéros VINGT ET UN et VINGT DEUX.*

*... le lot numéro VINGT CINQ supportera un droit de passage profitant... au lot numéro VINGT SIX, comme sortie de secours.*

*... le lot numéro VINGT SIX supportera un droit de passage au profit des lots numéros VINGT ET UN et VINGT DEUX, et VINGT CINQ, comme sortie de secours.*

*Les lots numéros SEPT, DIX SEPT à VINGT inclus, supporteront un droit de passage à titre de SORTIE DE SECOURS, profitant aux lots numéros DIX, QUINZE et SEIZE.*

*... en aucun cas, les co-proprétaires et propriétaires des lots au profit desquels ont été créés des droits de passage à titre de SORTIE DE SECOURS ne pourront se servir de la présente création de servitudes, pour vaquer à leurs occupations quotidiennes.*

*Les droits de passage dont s'agit s'exerceront à pied, en bicyclettes, voitures automobiles, camions et tous moyens de locomotion modernes, suivant les endroits de la construction où ils sont exercés.*

*Au titre III dudit règlement de copropriété horizontal, il a été stipulé, pour les parkings à installer sur le lot numéro VINGT SIX, ce qui suit littéralement rapporté :*

*... si un co-proprétaire est propriétaire de plusieurs des parkings à installer sur le lot numéro VINGT SIX, et à condition que ces parkings soient les uns à côté des autres, ce co-proprétaire pourra fermer par une cloison ces parkings, et ce sans l'autorisation des autres co-proprétaires, mais toutefois, en s'assurant que tous les règlements de sécurité sont respectés, et ce sous sa seule responsabilité... »*

## **7 – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**L'État met en vente les 5ème, 6ème, 7ème et 8ème étage d'un immeuble de manière scindée, à savoir le 5ème étage seul, le 6ème étage seul, et les 7ème et 8ème étages ensemble de manière indissociable.**

**Un candidat peut se porter acquéreur sur chacune de ces trois cessions, ou sur une seule d'entre elles, et les lots mis en vente ne sont pas modifiables.**

**Le lot relatif aux 7ème et 8ème étages mis en vente est composé d'un étage de locaux à usage de bureaux ainsi que de parkings en sous-sol :**



	□ <b>Locaux à usage de bureaux</b>	□ <b>Surface loi carrez</b>	□ <b>Parkings en sous sol</b>
□ 7ème et 8ème étages <b><u>indissociables</u></b>	Lot 307 + lot 308	258 m <sup>2</sup> et 340 m <sup>2</sup> Total : 598m <sup>2</sup>	9 places de parking (lots n°312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 324, 349) et 1 local d'archives (lots n° 309, 310 et 311)

La présente cession fera l'objet d'une promesse de vente préalable à l'acte de vente définitif.

Toutefois les candidats pourront éventuellement assortir leur offre de prix de conditions suspensives, notamment celle ci-après.

### **Financement**

Si l'acquéreur souhaite avoir recours à un prêt, il devra en préciser le montant maximum, ainsi que le taux et la durée maximum.

## **Conditions particulières imposées par le vendeur :**

### **Conditions suspensives légales :**

#### **Droit de priorité**

Si le candidat retenu a fait une offre d'un montant inférieur à celui notifié à la commune d'Orléans pour purger son droit de priorité, il conviendra, en application de l'article L.240-3 du code de l'urbanisme, de purger à nouveau le droit de priorité de la commune d'Orléans sur la base du prix auquel l'État entend contracter avec le candidat retenu.

En conséquence, la vente aura lieu sous la condition suspensive de la renonciation par la commune d'Orléans à son droit de priorité, au prix où l'État entend contracter avec le candidat retenu.

### **Clauses particulières à la vente :**

**Les candidats sont informés que la vente sera soumise, en plus des dispositions de droit commun, à la clause et aux conditions particulières, fermes et définitives, qui seront reprises intégralement à l'acte et ci-après décrites :**

#### **« Clause d'intéressement »**

En cas de mutation de l'immeuble dans le délai de **dix (10) ans** de l'acte de vente, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'ACQUEREUR et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'ACQUEREUR versera à l'État un complément de prix.

Ce complément correspond à **50 %** de la plus-value réalisée par l'ACQUEREUR.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (la plus-value nette).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition, celle calculée au prorata des m<sup>2</sup>

utiles, objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les **dix (10) ans** des présentes de la totalité des titres de la société, dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'ACQUEREUR devra communiquer à l'État, dans les quinze (15) jours de leur signature :

- ❑ tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- ❑ tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- ❑ la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique, attestant de son paiement par l'ACQUEREUR, frais compris y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'ACQUEREUR ou à tout sous acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans le délai de **dix (10) ans** à compter de la réitération des présentes par acte authentique. Dans ce cas, l'ACQUEREUR resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel du prix.

**Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.**

Il sera délivré à l'État une copie exécutoire nominative du présent acte.

## **Conditions :**

### **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.

**Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information. Ces derniers ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.**

### **Assurance**

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

## **II - LES CANDIDATS**

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

**En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en portant une enchère, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire une enchère, sans réserve et sans demande d'une garantie de leur part.**