



À VENDRE

EN IMMO-INTERACTIF



DOSSIER DE PRESENTATION : MF CLOS VIRONVAY

16 RUE CLAUDE MONET 27 000 EVREUX

Mise à prix : 164 000 €

Pas de offre : 500 €

Dates des offres : du mardi 16 septembre de 2025 à 14h00 au mercredi 17 septembre 2025 14h00



Gence & Associés
Notaires

Selas Gence & Associés Notaires
105 rue Jeanne d'Arc 76000 ROUEN
02.35.07.82.90 @ : gence-associes.notaires.fr
Chargé d'affaire : Mr Ludovic Anquetil 07.85.78.86.06
@ : ludovic.anquetil@gence.notaires.fr



SOMMAIRE

INTRODUCTION

1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
1.Situation générale.....	5
2.Situation particulière.....	5
3.Desserte	5

FACTEURS CONSTITUTIFS DE LA VALEUR

SITUATION JURIDIQUE.....	6
1.Titre de propriété.....	
2.Cadastre.....	

SITUATION URBANISQUE.....	6
CONSTRUCTION.....	7

1.Descriptif générale & caractéristiques principales de l'immeuble & des annexes	
2. Surfaces.....	9

CONDITIONS D'OCCUPATION.....	9
1.Situation locative.....	12
2.Revenu & charges	

CONDITION DE LA VENTE	13
1.Eléments de jugement.....	13
2 Références & méthodologies.....	13
3.Attestation de valeur.....	

CONCLUSION

ANNEXES.....	13
1.Contact.....	14
2.Pièce annexe	17

18



Il s'agit d'un service en ligne permettant d'acheter des biens immobiliers grâce à la dynamique et à la transparence d'offres successives saisies sur internet durant 24h. Vous pouvez connaître en temps réel et en restant chez vous, la conclusion de votre proposition.

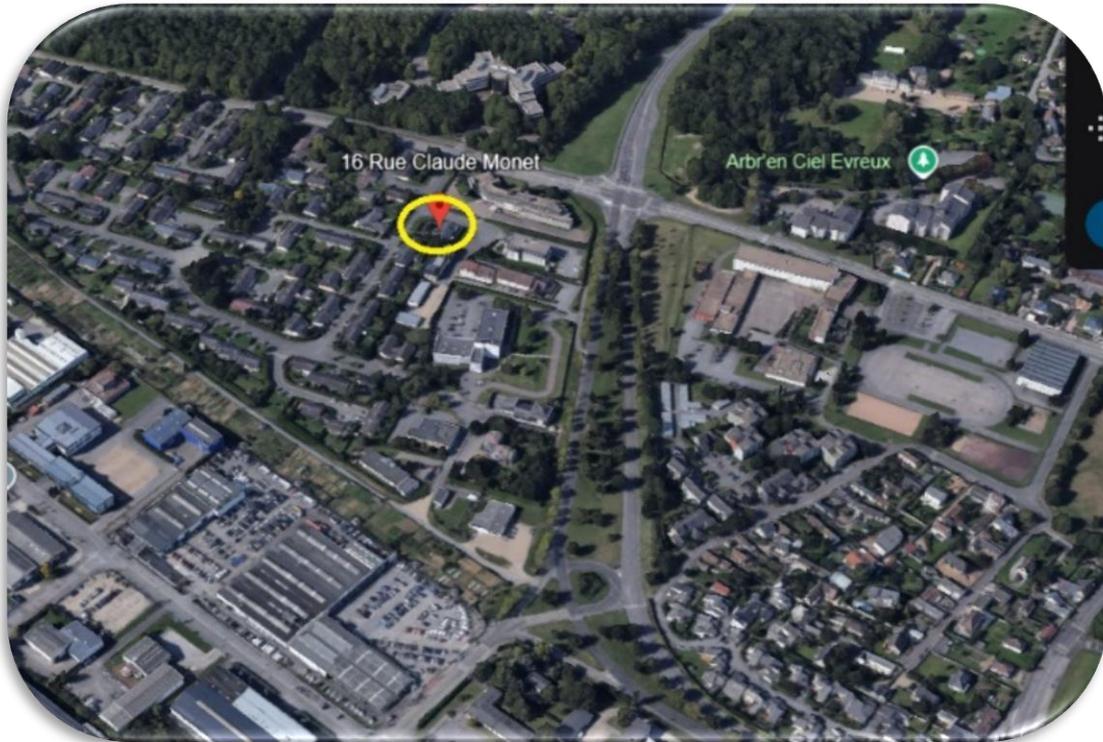
The screenshot displays a property listing on the left and a bidding history on the right. The property listing includes a photo of a house, a price of 200,000 €, and details such as 'Terrain 1298 m²' and 'Alleins (13980)'. The bidding history shows a list of offers with amounts, bid counts, and timestamps, indicating that the sale is terminated at 13:00:00 on 07/08/2025.

Montant	Nombre de votes	Date et heure
230 000 €	1	le 07/08/2025 à 13:08:33
228 000 €	5	le 07/08/2025 à 13:07:22
226 000 €	1	le 07/08/2025 à 13:03:46
224 000 €	5	le 07/08/2025 à 12:59:09
222 000 €	1	le 07/08/2025 à 12:54:12
220 000 €	6	le 07/08/2025 à 12:51:11

1. **JE VISITE OBLIGATOIRE LE BIEN LORS DES SESSIONS ORGANISEES.**
2. **JE REMPLIS ET RETOURNE LA DEMANDE D'AGREMENT DUMENT COMPLETEE (accompagné d'une pièce d'identité et d'une simulation bancaire)**
3. **JE DEMANDE MON AGREMENT ELECTRONIQUE SUR LE SITE IMMO-INTERACTIF.FR (réf : AL-MFE)**
4. **LE NOTAIRE VALIDE MON AGREMENT**
5. **JE PARTICIPEAUX OFFRES ENTRE LE MARDI 16 ET LE MERCREDI 17 SEPTEMBRE 2025**

Localisation / Desserte / Environnement

1- Situation générale



2- Situation particulière

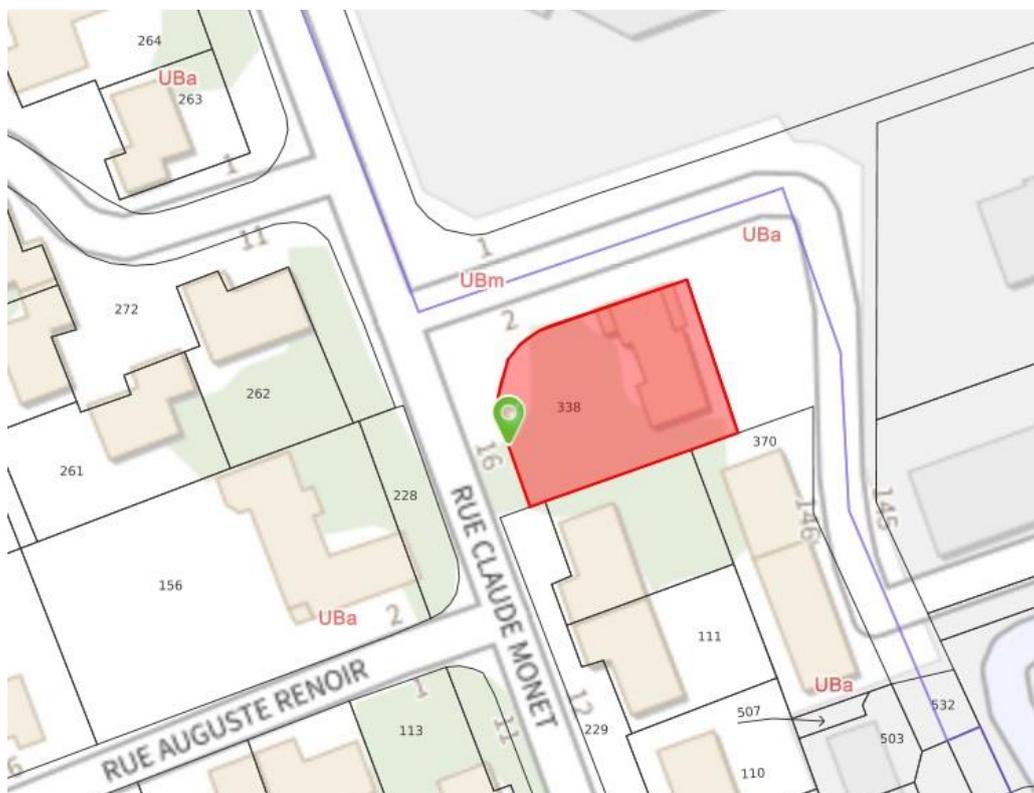


3- Dessertes

Transports en commun	Desserte routière	Autres
<ul style="list-style-type: none">T3 / T5 / T6 / T7 / T8Gare Evreux	D55 / D830 / N1013 / N13	<ul style="list-style-type: none">Proximité des commerces

SITUATION URBANISTIQUE

Caractéristiques de la zone UBA du Plui Evreux Porte de Normandie approuvé 15 octobre 2024.



La zone UB correspond aux extensions urbaines des centres historiques UBa secteur résidentiel dense. Différents sous-secteurs ont été définis en fonction des densités, des types d'occupation : UBb secteur résidentiel peu dense, UBc secteur à majorité d'habitat collectif, UBm, secteur mixte, UBarch secteur à contraintes archéologiques. Sur ce secteur, seules les extensions modérées sont autorisées, les annexes accolées au bâtiment existant pour préserver une trame paysagère continue sur les fonds de parcelle.

CONSTRUCTION

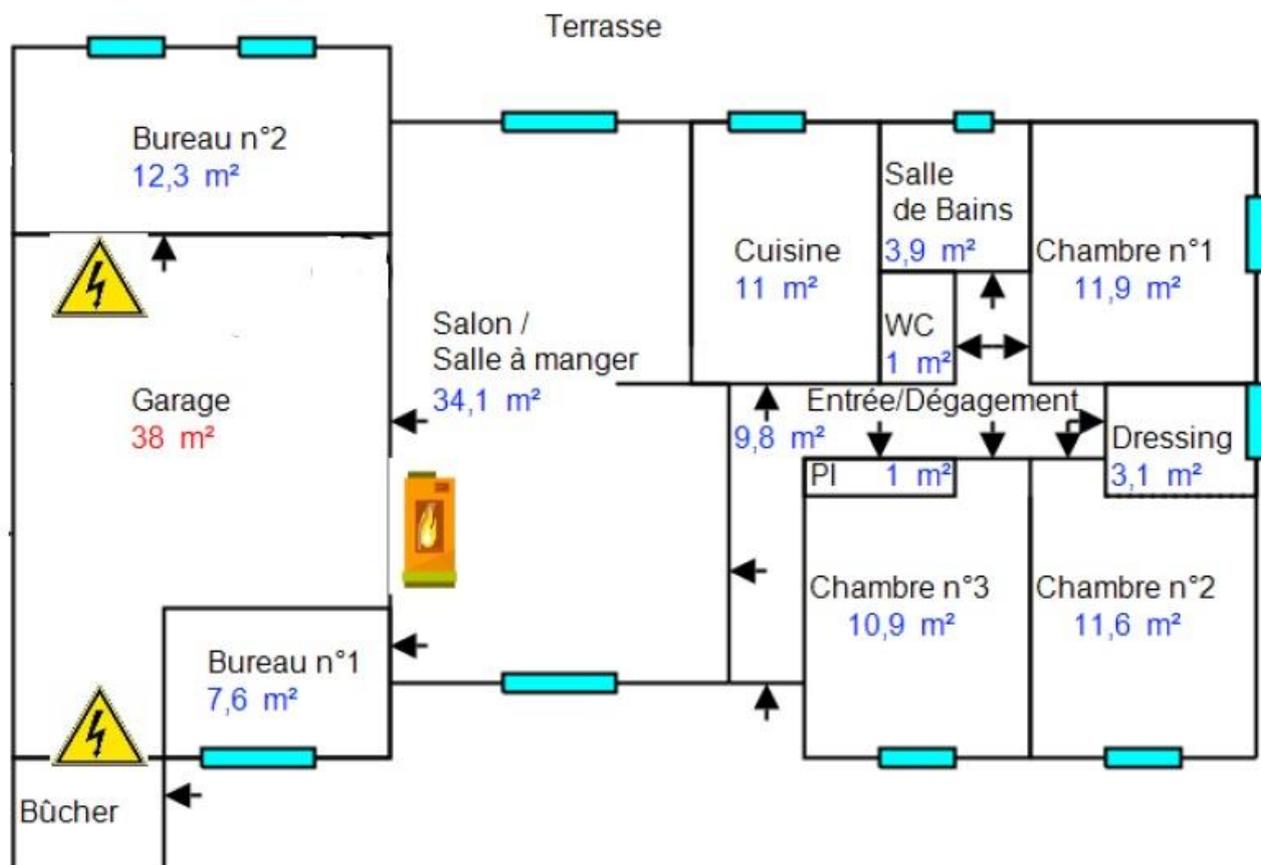
1.Descriptif générale et caractéristiques de l'immeuble et des annexes

Caractéristiques principales du bien :

Type de toiture	Ardoise	Assainissement	TAE
Type de construction	Béton / Agglo	Charpente	Tradit Bois
Menuiserie ext	Bois	Production eau chaude	cumuls
Menuiserie int	Bois	Jardin	Clos, pas de déclivité
Mode de chauffage	Electrique + bois	Période de construction	nc

Historique des travaux :

Date	Entreprise	Poste	Nature des travaux
2015	BEHAIS HUBERT	Couverture	Refection totale toiture
2016	RENAULT MICHEL	Plomberie	Remplacement canalisation
2017	RENAULT MICHEL	Plomberie	Cumulus + vase d'expension
2017	PARROD MARC	Menuiserie	Remplacement 5 volets roulant
2019	AST SERVICES	Menuiserie	Remplacement moteur volet roulant
2019	AST SERVICES	Electricité	Remise en conformité tableau électrique



Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Bureau n°1	RDC	7,60 m ²	0,00 m ²
Bureau n°2	RDC	12,30 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	RDC	11,90 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	RDC	11,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	RDC	10,90 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	11,00 m ²	0,00 m ²
Entrée / Dégagement	RDC	9,80 m ²	0,00 m ²
Placard	RDC	1,00 m ²	0,00 m ²
Salon / Salle à manger	RDC	34,10 m ²	0,30 m ²
WC	RDC	1,00 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	RDC	3,90 m ²	0,00 m ²
Dressing	RDC	3,10 m ²	0,00 m ²
Total		118,20 m²	0,30 m²

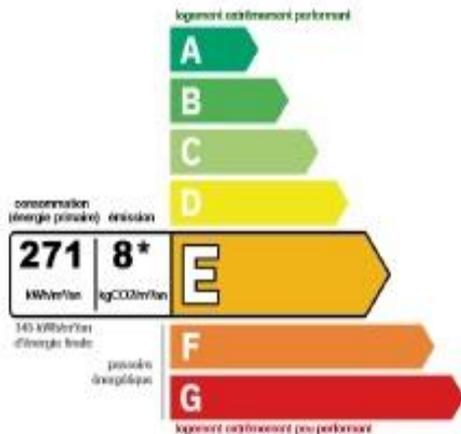


Schéma des déperditions de chaleur

ventilation 37 %

toiture ou plafond 7 %

portes et fenêtres 29 %

murs 24 %

ponts thermiques 0 %

plancher bas 3 %

Performance de l'isolation

INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

Confort d'été (hors climatisation)*

INSUFFISANT MOYEN BON

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

- toiture isolée
- fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil
- logement traversant

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :

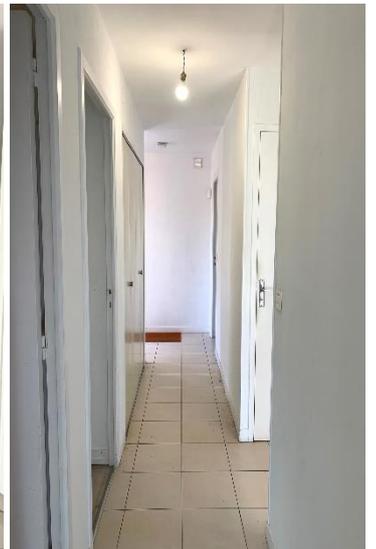
- système de chauffage au bois

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- panneaux thermiques
- panneaux solaires photovoltaïques
- pompe à chaleur
- géothermie
- chauffe eau thermodynamique
- réseau de chaleur vertueux

Le niveau de confort d'été passif prend la valeur "insuffisant" si le logement vérifie l'une des deux conditions suivantes :

- Une ou plusieurs baies orientées au sud, à l'Est, à l'Ouest ou en toiture ne sont pas équipées de protection solaire extérieure.
- Dans le cas où le diagnostic porte sur une maison individuelle ou un appartement en dernier étage, la toiture ou la couverture n'est pas isolée....





LE TERRAIN

Cadastre :



Caractéristiques principales du terrain

Section	Parcelle	Contenance
BD	338	760 m ²





CONDITIONS D'OCCUPATION

1.Situation locative

Les locaux libre.

2.Revenu & Charges

Revenu locatif : Pas de revenu.

Taxe foncière : NC



À retrouver sur
www.immo-interactif.fr

VOUS ÊTES ACQUÉREUR

LES ÉTAPES DE PARTICIPATION À UNE VENTE EN IMMO-INTERACTIF *

Le bien que vous souhaitez acquérir fait l'objet d'une vente par appel d'offres notarial : l'immo-Interactif*. Conçu par les notaires comme une solution innovante et exclusive, l'immo-interactif* permet d'acheter des biens immobiliers par un système d'appels d'offres sur Internet. L'avantage pour l'acquéreur : situer son offre par rapport à celles d'autres acquéreurs potentiels et pouvoir faire des offres supérieures le cas échéant. Vous pouvez connaître en temps réel et en restant chez vous, la conclusion de votre proposition.

Les 3 bonnes raisons d'acheter en Immo-Interactif :

- La garantie du prix du marché
- La transparence
- La sécurité d'un processus notarial

Le savoir-faire notarial au service de l'immobilier :

- Toute l'information utile est détaillée dès l'annonce (diagnostics techniques, urbanisme, descriptif détaillé, statut d'occupation...)
- La maîtrise du contexte juridique et technique en amont de la vente sécurise tout le processus
- Le prix d'acquisition est défini par la confrontation de l'offre et de la demande
- La visualisation, en temps réel, des offres successives assure la transparence
- L'acquéreur bénéficie des protections légales ordinaires en matière de ventes immobilières : conditions suspensives d'obtention de prêt (loi Scrivener) et délai de rétractation (loi SRU)

De la consultation de l'annonce immobilière jusqu'à la signature de l'acte authentique, le notaire vous accompagne à chaque étape. Il orchestre tout le processus :

- | | | | |
|----------|---|---|---|
| 1 | Sélection d'une annonce immobilière : le bien désiré est à vendre en Immo-Interactif* | → | L'adresse du bien et les pièces du dossier sont accessibles sur www.immo-interactif.fr (plan de situation, note de synthèse immeuble, diagnostics, règlement de copropriété...) |
| 2 | Visite du bien à vendre | → | Les visites sont planifiées. Si vous êtes intéressé, vous signez une demande d'agrément avec ses conditions générales et particulières |
| 3 | Inscription gratuite à l'immo-Interactif sur le site www.immo-interactif.fr pour demander à participer | → | Cette demande doit être faite avant l'ouverture de la période de réception des offres : Le notaire validera ou non votre participation au regard de votre dossier |
| 4 | Réception des offres : les acquéreurs potentiels agréés font leurs offres d'achat publiquement, en temps réel, sur le site www.immo-interactif.fr | → | 24h pour effectuer vos offres en ligne, en toute transparence |
| 5 | Acceptation de la meilleure offre au regard du cahier des conditions générales et particulières définies par le vendeur et signature de l'avant-contrat de vente chez le notaire | → | Le notaire contacte l'acquéreur sélectionné sans délai |

COMMENT ACHETER EN IMMO-INTERACTIF* ?

IMMO-INTERACTIF*, VOTRE PARTICIPATION EN 3 ÉTAPES.

1. La visite du bien

Lors de la visite du bien, si le bien vous intéresse, vous êtes amené à signer avec le service de l'office notarial en charge de la vente une demande d'agrément pour porter des offres, ainsi que les conditions générales et particulières de la vente.

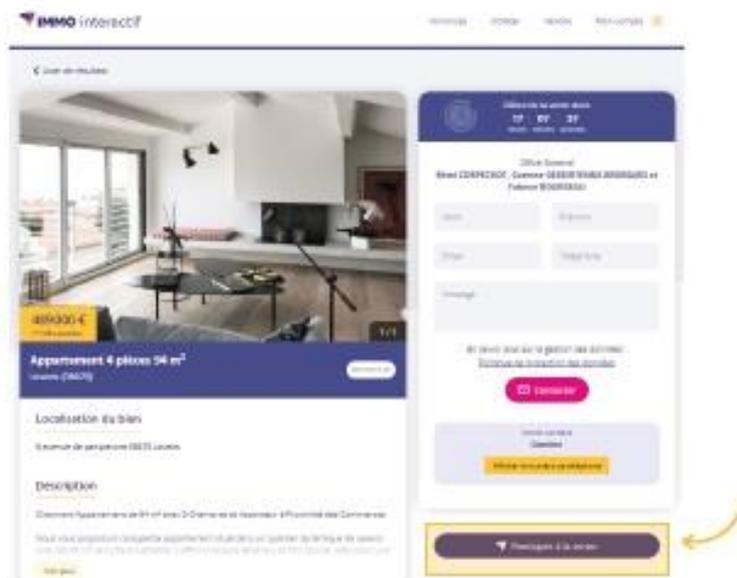
2. Effectuer une demande de participation en ligne

Avant le début de la période de réception des offres, vous devez effectuer une demande de participation, en vous inscrivant en ligne.

Pour cela, rendez-vous sur le site Immo-Interactif, directement sur la page de l'annonce qui vous intéresse, et cliquez sur « participer à la vente ». Vous rentrez dans un processus de création de compte en plusieurs étapes.

Attention : vous devez valider en 2 étapes votre demande de participation afin que celle-ci soit prise en charge par l'office notarial en charge de la vente.

Après avoir complété votre dossier avec la personne en charge de la vente, et après examen de votre dossier, vous recevrez un email vous informant que l'office notarial a validé votre demande. Vous pourrez alors émettre vos offres d'achat directement en ligne sur la page du bien, à travers une salle des ventes virtuelle, ouverte pendant toute la durée de la vente (24h)



3. Le dépôt des offres en ligne

Vous disposez de 24h pour saisir en ligne vos offres d'achat directement sur le site Immo-Interactif.fr

Pour vous connecter et porter vos offres :

- Cliquez sur l'onglet « se connecter » sur le site Immo-Interactif.fr et saisissez vos identifiants et mot de passe, et allez sur la page de l'annonce.
- Cliquez sur « Faire une offre » dans la salle des ventes située à droite des visuels de l'annonce
- Le 1^{er} participant qui se connecte a la possibilité de choisir de porter une offre égale ou supérieure à la 1^{ère} offre possible à laquelle est présenté le bien.



Les offres suivantes seront supérieures à cette 1^{ère} proposition selon le pas des offres défini. Les offres de chaque acquéreur s'affichent immédiatement de façon anonyme et sont visibles de tous. Toute offre réalisée moins de 4 minutes avant la fin de la période de réception des offres repousse cette dernière de 4 minutes. La réception des offres prend fin quand aucune nouvelle offre n'est intervenue au cours des 4 dernières minutes. Les dernières offres recueillies sont soumises par le notaire au vendeur, qui choisira celle répondant le mieux à ses attentes (prix, financement, projet...).

Si votre offre est retenue, vous serez contacté par le notaire en charge de la vente pour signer un avant-contrat et bénéficierez dans ce cadre de toutes les garanties existantes en matière d'achat immobilier.



SELAS Gence et Associés Notaires
105 rue Jeanne d'arc 76000 ROUEN
Tel : 02.35.07.82.90

Email : tudovic.anquet@gence.notaires.fr
Site internet : www.gence-associes-notaires.fr

DEMANDE D'AGREMENT IMMO-INTERACTIF®

Ce document a pour objet de préciser les conditions de participation à la vente en immo-interactif® et d'obtenir l'engagement des candidats acquéreurs à respecter celles-ci suite au dépôt de leurs offres pour le bien immobilier désigné ci-dessous :

**Maison Forestière de plain-pled ais à EVREUX 27000, 16 rue Claude MONET
Section BD 38 pour 760 m² de terrain. Entrée, séjour-salon, trois chambres, dressing, salle de bains, wc., pièce. Garage et bureaux**
Ci-après dénommé(s) le BIEN

La présente demande d'agrément doit être retournée dûment signée et approuvée par le candidat acquéreur à l'office notarial de Me Olivier BOUDEVILLE, notaire ROUEN, accompagnée des pièces et justificatifs suivants :

- ✓ Copie d'une pièce d'identité pour les personnes physiques (carte nationale d'identité, passeport...)
- ✓ Extrait Kbis et copie certifiée conforme des statuts pour les personnes morales
- ✓ Détail du financement (achat avec/sans emprunt, apport personnel, simulation bancaire/accord de principe...)
- ✓ Conditions particulières de la vente Immo-Interactif® paraphées et signées

En parallèle, les candidats doivent effectuer une demande d'agrément électronique sur le site www.immo-interactif.fr en complétant le formulaire en ligne. (Cf notice en annexe "Vous êtes acquéreur").

Le Notaire délivrera les agréments électroniques aux candidats afin de leur permettre de se connecter pendant les 24 heures et d'émettre leurs offres. **Aucun agrément ne se sera plus délivré après le début des offres.**

Seuls les dossiers complets feront l'objet d'un agrément et d'une transmission au vendeur.

Identité du candidat acquéreur

Nom* : [.....] Prénom* : [.....]
Adresse* : [.....]
Ville* : [.....] Code postal* : [.....]
Email* : [.....] Tel* : [.....]

Célibataire Marié (Contrat de mariage : Oui / Non) Pacsé Divorcé En instance de divorce

Achète seul : Oui / Non. Si non, identité et coordonnées du/des coacquéreur(s) : [.....]
[.....]

Si la demande est faite pour le compte d'une personne morale :

Nom de la société : [.....]

Représentée par [.....]

Siège social [.....]

Ci-après dénommé(s) le DEMANDEUR

Description du plan de financement

Emprunt : Oui / Non. Si oui, montant de l'apport personnel : [.....] €

Informations complémentaires : [.....]
[.....]

1^{ère} acquisition : Oui / Non. Achat pour une résidence principale : Oui / Non

Ci-après désigné le FINANCEMENT

Paraphé(s) du DEMANDEUR



I

CONDITIONS DE LA VENTE IMMO-INTERACTIF®

Le DEMANDEUR souhaite obtenir un agrément électronique Immo-Interactif® pour porter des offres sur le BIEN Immobilier identifié ci-dessus et présenté sur le site www.immo-interactif.fr.

La réception des offres s'effectue sur le site www.immobilier.notaires.fr, pendant 24 heures, du [16/09/2025] à [14 :00] au [17/09/2025] à 14h00. Seules les personnes préalablement inscrites, ayant transmis leur dossier de candidature complet et ayant reçu un agrément électronique du notaire peuvent participer et porter leurs offres.

La première offre possible est fixée à : [179 000 €]. Elle comprend le montant des honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur.

Le pas des offres minimum sera de : [500 €]. Les acquéreurs potentiels pourront porter, pour chaque offre, entre 1 et 5 fois le pas des offres défini.

Les offres s'affichent immédiatement de façon anonyme et sont visibles de tous : acquéreur potentiel, vendeur, notaire ou tout internaute. Chacun peut ainsi suivre la vente en direct, en temps réel.

L'agrément électronique est attribué gratuitement par le notaire en charge de la vente, uniquement après l'inscription du DEMANDEUR sur le site www.immo-interactif.fr et n'est valable que pour la vente du dit BIEN.

CONDITIONS GENERALES

A. Engagement des candidats acquéreurs

Le DEMANDEUR reconnaît :

- ✓ avoir visité le bien
- ✓ avoir pris connaissance du dossier de la vente fourni par l'office.
- ✓ avoir reçu un exemplaire, avoir pris connaissance et accepter dans leur intégralité les conditions particulières figurant à la suite de la présente demande

et déclare être informé :

- ✓ de la situation de l'immeuble que le présent document réprécise ci-dessous
- ✓ des dispositions relatives au délai de rétractation de la loi S.R.U.]
- ✓ que [es frais de mise en vente e] les honoraires de négociation inclus dans ses offres sont à sa charge
- ✓ qu'il aura à acquitter, en sus du prix, les frais d'acquisition dénommés à tort « frais de notaire »
- ✓ des conditions de choix de la meilleure offre, à savoir : au terme de la période de réception de 24 heures sur le site www.immobilier.notaires.fr, les dernières offres recueillies sont transmises au vendeur qui choisit librement l'acquéreur en fonction du montant des offres et des informations transmises par les candidats acquéreurs. Le vendeur retient celle qui répond le mieux à ses attentes (prix, financement, projet...) : ce n'est pas forcément l'offre la plus élevée. Un compromis ou une promesse est alors signé chez le notaire. La suite de la procédure se déroule comme une vente traditionnelle.

B. Acceptation des conditions générales d'utilisation du service Immo-Interactif

Le DEMANDEUR reconnaît, en acceptant les termes de la demande d'agrément et en s'inscrivant sur le site, avoir pris connaissance et accepter dans leur intégralité les conditions générales consultables sur www.immo-interactif.fr

C. Données personnelles

Les informations collectées dans le cadre de cette demande d'agrément sont strictement confidentielles. Les données personnelles du DEMANDEUR font l'objet d'un traitement par l'office notarial, ci-après dénommé « Responsable de traitement », pour la durée de la participation à la vente en immo-interactif. Pour la réalisation de la finalité précitée, les données du DEMANDEUR

Prénoms(x) du DEMANDEUR

 IMMO-interactif



- 👉 Pas de frais pour participer aux offres, c'est gratuit !**
- 👉 La vente peut être soumise à une condition suspensive de prêt**
- 👉 le vendeur se réserve le droit de choisir son acheteur parmi les dernières offres retenues (prix, condition financière, nature de projet...)**
- 👉 Réponse de la sélection de l'acheteur sous 48h.**
- 👉 Si je suis retenu, je signe une promesse de vente devant notaire avec une faculté de rétractation de 10 jours (sauf SCI & professionnels)**
- 👉 Je peux être représenté par mon notaire**
- 👉 Mes frais de notaire sont identiques à ceux d' une acquisition classique**
- 👉 Prix réserve : dans certains cas, un prix de réserve est fixé, si ce montant n'est pas atteint le vendeur se réserve la faculté de ne pas vendre.**



Documentation complémentaire sur demande :

- Diagnostic immobilier
- Audit énergétique
- Informations sur la vente notariale interactive
- Règlement du PLU

Disponible également sur le site : agence-associes.notaires.fr



Gence et Associés Notaires 105 rue Jeanne d'arc 76000 Rouen
02.35.07.82.90 @ : gence-associes.fr

**Parking client : 22 boulevard de la marne*



Interlocuteur :
Ludovic ANQUETIL
Service négociation immobilière
07.85.78.86.05 & 02.35.07.82.90
@ : ludovic.anquetil@gence-associes

Vous vendez votre bien ou souhaitez nous en confier sa gestion ?

→ NOUS CONTACTER



Service de négociation immobilière

Notre office notarial met son expertise et son écoute à votre service pour accompagner **tous vos projets immobiliers**.

Nous conseillons et accompagnons :

- Particuliers
- Professionnels
- Investisseurs
- Marchands de biens
- Institutionnels...

Nous intervenons dans vos projets :

- Estimation et expertise de biens
- Achat et vente de biens immobiliers (maisons, appartements, immeubles de rapport, propriétés, ensembles immobiliers, bâtiments, terrains à bâtir, propriété forestière, etc.)
- Mise en œuvre de différents modes de vente :
 - Vente classique
 - Vente notariale interactive
 - Viager
 - Vente en adjudication amiable
 - Appel d'offres

Grâce à nos outils et à notre expertise, nous proposons des **solutions sur mesure**, adaptées à vos projets immobiliers.