



À VENDRE

EN IMMO-INTERACTIF



DOSSIER DE PRESENTATION : MF LES LOGES

Carrefour des six Chiens 78100 St Germain en Laye

Mise à prix : 376 000 €

Pas de offre : 1000 €

Dates des offres : du lundi 21 septembre 2026 à 14h au mardi 22 septembre 2026 à 14h



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

- 1.Situation générale.....
- 2.Situation particulière.....
- 3.Desserte

SITUATION URBANISQUE.....

CONSTRUCTION.....

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

CONDITIONS D'OCCUPATION.....

- 1.Situation locative.....
- 2.Revenu & charges

Clause interressement

CONDITION DE LA VENTE

ANNEXES.....

- 1.Contact.....
- 2.Pièce annexe

INTRODUCTION



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 the IMMO-interactif interface. On the left, a property listing for a 'Terrain 1298 m²' in 'Alleins (13980)' is shown with a price of '200 000 €' and a reference number 'Ref 13074 - 062625'. The main part of the screen shows a 'Vente terminée' (Sale ended) status with a timer at '00 : 00 : 00'. Below this, a list of bids is displayed, including the winning bid of 230,000 €.

Montant (€)	Nombre de votes	Date et heure
230 000 €	21	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

Buttons for 'Voir les prochaines ventes', 'Conditions de vente', and 'Contacter' are also visible.

1. **JE VISITE OBLIGATOIRE LE BIEN LORS DES SESSIONS ORGANISEES SUR RENDEZ-VOUS.**
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

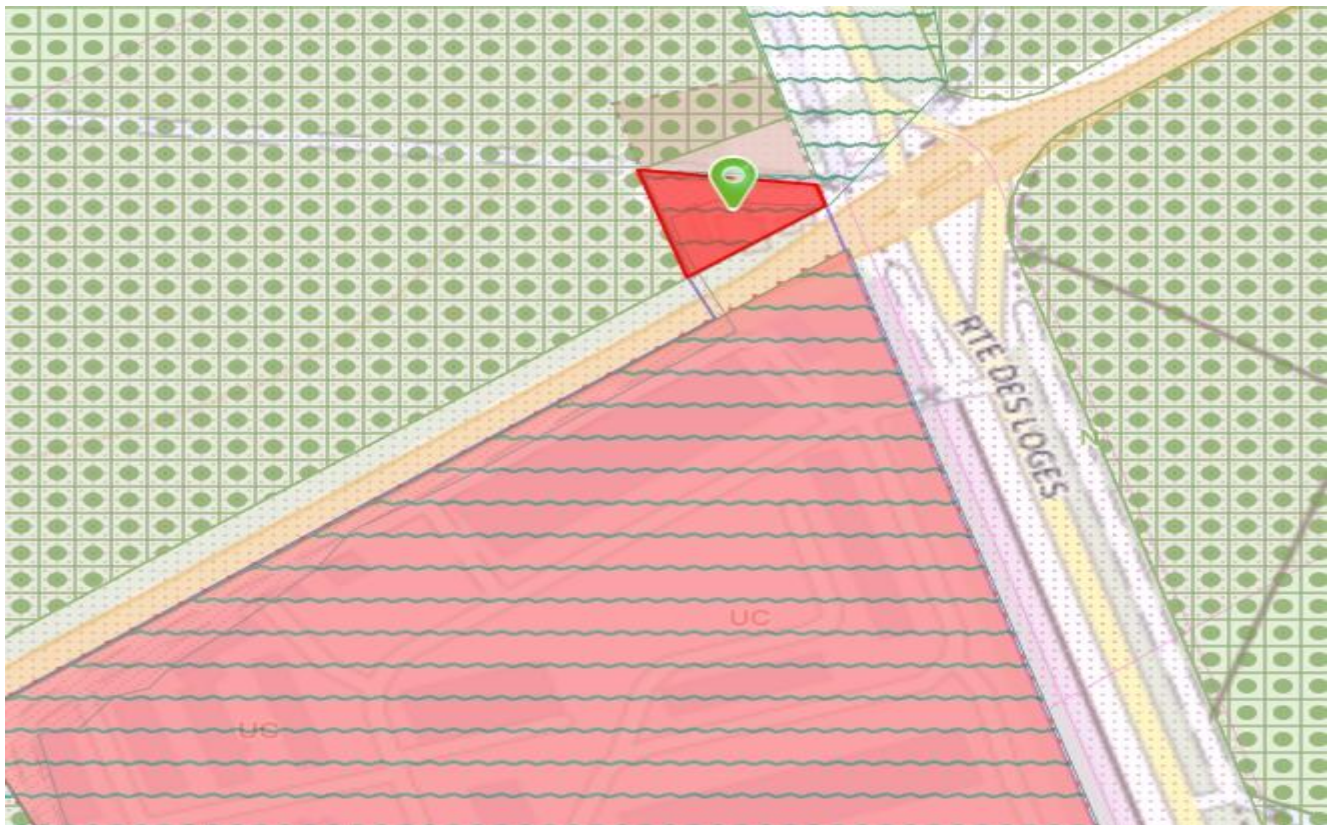


2- Dessertes

Transports en commun	Desserte routière	Autres
Aucun	N184 / D48 / D98 / D 311 / A14 / A13	Commerces du centre ville à proximité en voiture

SITUATION URBANISTIQUE

Caractéristiques de la zone du PLUI St Germain en Laye boucles de seine approuvé 25 juin 2025 et classe le bien en zone Ucm.



En zone Ucm de Saint-Germain-en-Laye, on peut surtout construire :

- des équipements publics,
- certains logements sous conditions,
- des bureaux ou services,

En revanche, sont généralement interdits :

- industrie,
- entrepôts,
- hôtels,
- grands commerces,

Les règles sont assez strictes :

- emprise au sol limitée (souvent 20 à 30 %),
- obligation de conserver beaucoup d'espaces verts,
- hauteur parfois limitée sauf pour équipements publics.

CONSTRUCTION

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

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments :

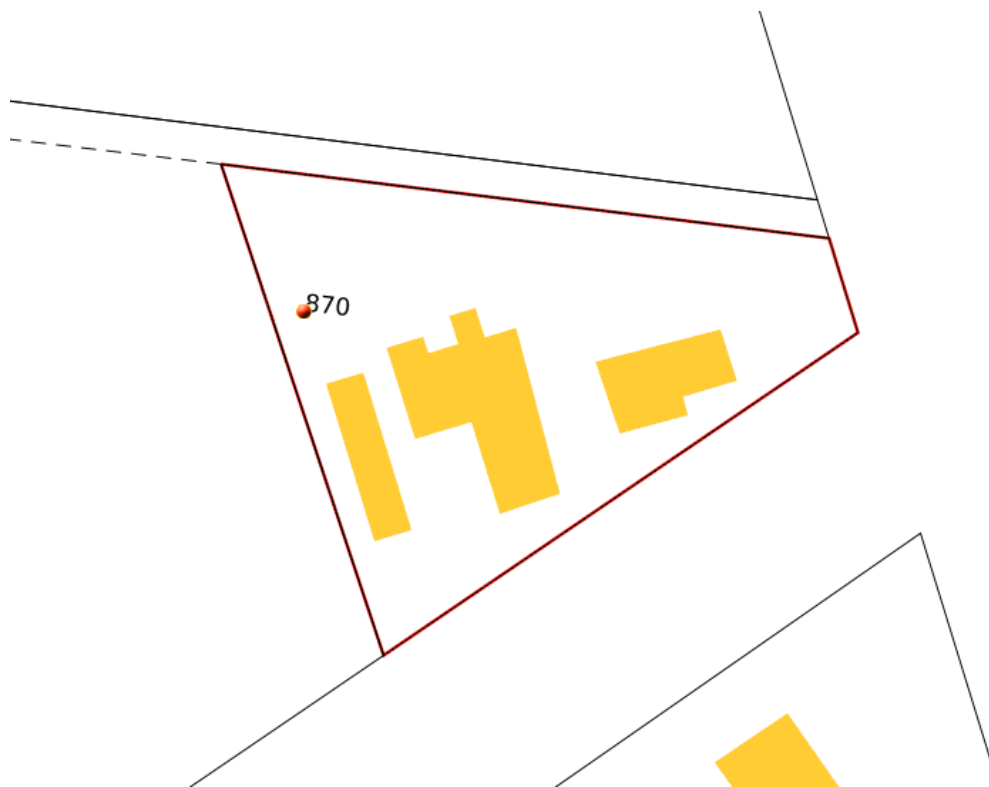
- le premier est un ancien restaurant ;
- le deuxième est une annexe avec un petit logement ;
- le troisième est un bâtiment de stockage muré et non accessible, situé au fond de la cour.

Caractéristiques principales du bien :

Type de toiture	Bac acier / ardoise / ardoise fibro	Assainissement	Fosse septique
Type de construction	Agglo/ brique	Charpente	Tradit Bois
Menuiserie ext	Bois	Production eau chaude	Nc
Menuiserie int	Pvc	Jardin	Pas de déclivité
Mode de chauffage	sans	Période de construction	nc

Pièce	Niveau	Surface habitable
Restaurant	rdc	316 m ²
Annexe 1	rdc	84 m ²
Annexe 2	rdc	80 m ² (environ)
Total		480.00 m ²

LE TERRAIN



Caractéristiques principales du terrain

Section	Parcelle	Contenance
A	870	2 086 m ²

CONDITIONS D'OCCUPATION

1.Situation locative

Les locaux libre.

2.Revenu & Charges

Revenu locatif : Pas de revenu.

Taxe foncière : NC

Clause d'intéressement et de complément de prix sur le bien

La vente de la parcelle **A 870, route des Loges à Saint-Germain-en-Laye**, est assortie d'une clause au profit de **l'État**, valable pendant **15 ans à compter de la signature de l'acte de vente**.

- **En cas de construction** : si un permis de construire définitif (ou modificatif) autorise la création de surface de plancher, un **complément de prix sera dû à l'État**, calculé sur la surface créée :
 - **1 100 € HT/m²** pour l'habitation ;
 - **146 € HT/m²** pour les locaux professionnels ou autres.

Ces montants sont **indexés sur l'indice du coût de la construction (INSEE)**.

- **En cas de revente avec plus-value** : si le bien est revendu, en tout ou partie, à un prix supérieur au coût d'acquisition augmenté des frais et dépenses déductibles, **une fraction de la plus-value nette devra être reversée à l'État**.
 - **80 % la première année** ;
 - puis diminution de **5 points par année écoulée**.
 -

La plus-value peut notamment être diminuée des impôts, frais de mutation et **travaux justifiés**.

- **Transmission de la clause** : l'acquéreur doit faire reprendre cette clause dans toute revente ou transmission ultérieure. Les acquéreurs successifs restent **solidairement responsables** du paiement des sommes éventuellement dues.
- La clause s'applique également, sous certaines conditions, en cas **d'apport en société, d'échange ou de cession de titres** d'une société détenant exclusivement le bien.



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.

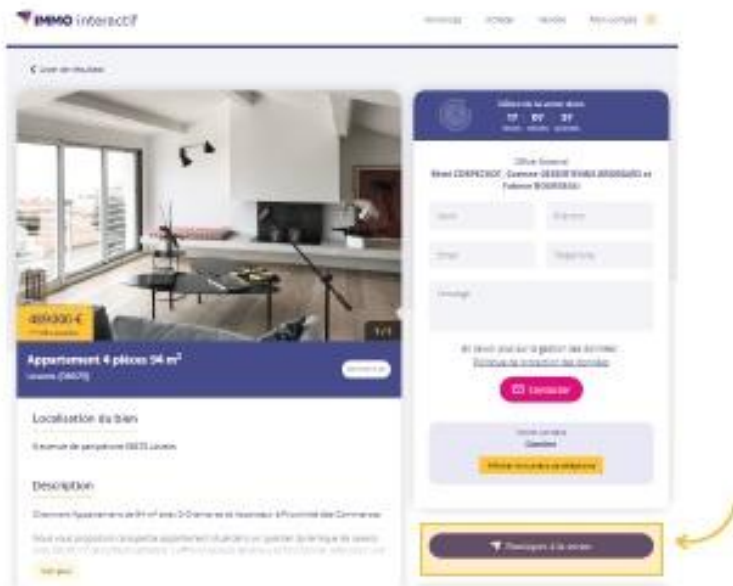
2. Effectuer une demande de participation en ligne

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)

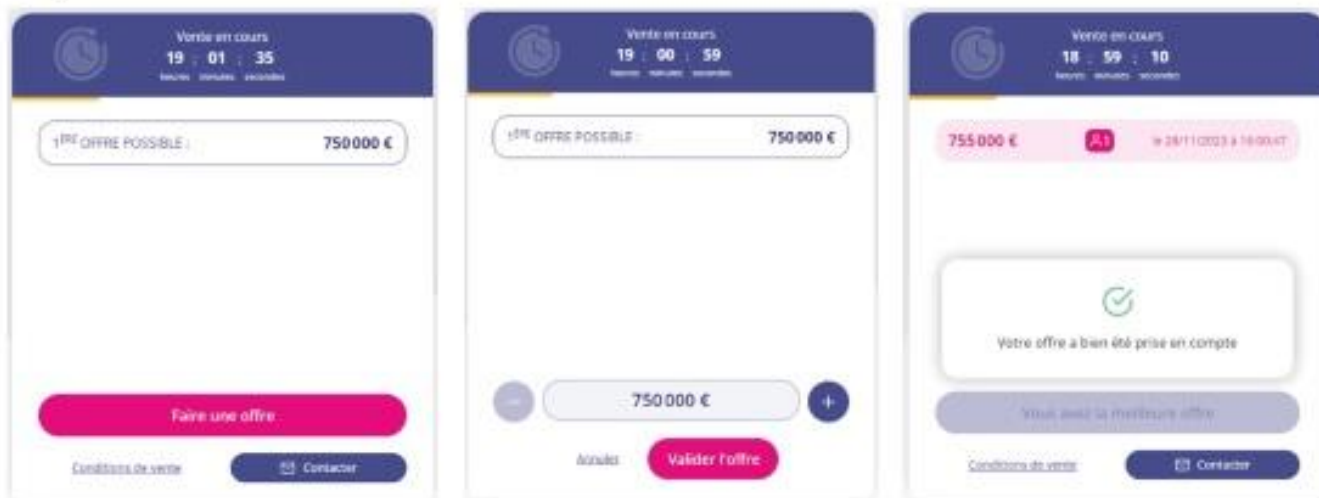


3. Le dépôt des offres en ligne

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.



Clic Faire une offre

Choix et validation du palier

Prise en compte de l'offre

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.



-  **Pas de frais pour participer aux offres, c'est gratuit !**
-  **Pas de condition suspensive de permis possible**
-  **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...)**
-  **Clause**
-  **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 maison & local
 - Contrôle assainissement
- Demande d'agrement
- 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 :
Julie Combe
Service négociation immobilière
07.85.17.88.65 & 02.35.07.82.90
@ : julie.combe@gence-associes.fr

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



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.