



- PROCÉDURE D'APPEL D'OFFRES ET DE MISE EN CONCURRENCE -

CAHIER DES CHARGES

VALORISATION DU SITE PALAIS SAINT MELAINE

A RENNES (35), 4, place Saint Melaine







SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

I – INTERPRETATION

II – OBJET DE L'APPEL D'OFFRES - CAHIER DES CHARGES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4- Etat du bien
- 5 – Destination et Usage
- 6 – Effet relatif – situation hypothécaire
- 7 – Urbanisme
- 8 – Classement au titre des monuments historiques
- 9 - Servitudes
- 10 – Diagnostics et environnement
- 11 – Absence de délai de rétractation et de délai de réflexion
- 12– Fiscalité
- 13 – Conditions particulières

III – LES CANDIDATS

IV – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie, cautionnement
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier

V – PROCEDURE DE L'APPEL D'OFFRES

- 1 – présentation des candidatures
- 2 – contenu des propositions
- 3 – Date limite de réception des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 - Choix du candidat
- 6 - Substitution du candidat retenu -
- 7 – Signature de l'acte de vente

VI – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Frais à payer en sus du prix
- 3- Attestation d'origine des fonds et Relevé d'identité bancaire de l'ACQUEREUR

VII – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

VIII – ANNEXES

EXPOSÉ PREALABLE

L'ensemble immobilier dénommé « **LE PALAIS SAINT MELAINE** » objet du présent cahier des charges d'appel d'offres, dépend d'un ensemble immobilier plus vaste : l'ancienne Abbaye Saint-Melaine.

Le PALAIS SAINT-MELAINE se situe dans le quartier Thabor-Paris, en périphérie du centre-ancien de la ville de Rennes, à 800 mètres de l'Hôtel de Ville de RENNES et 600 mètres du Parlement de Bretagne. Il borde, avec l'Abbaye Saint-Melaine, la place éponyme devant l'entrée Ouest du Parc du Thabor.

Un plan de géolocalisation demeure ci-annexé (**ANNEXE 1**)

Ses multiples usages témoignent de l'importance de cet édifice dans l'histoire rennaise.

Deux périodes principales se dégagent :

- La construction de son premier corps de bâti et ses agrandissements successifs qui s'étalent du XVIIème au XVIIIème siècle : Initialement logis abbatial construit au cours des années 1670/1672, Hôtel de l'Intendance du palais abbatial (1725), l'édifice a été agrandi de 1725 à 1729, de 1771 à 1776, et son aile Ouest a été reconstruite suite à un incendie de 1788 à 1789.
- De nombreuses modifications de la fin du XIXème siècle au milieu du XXème siècle.

En 1793, le palais épiscopal devient propriété de l'Etat

Alors que le parc du Thabor voisin devient promenade publique, le palais épiscopal abrite le Musée d'Histoire Naturelle et des Arts de 1794 à 1814.

En 1905, la loi du 9 décembre relative à la séparation de l'Eglise et de l'Etat oblige l'archevêque à quitter le palais épiscopal qui est désaffecté.

En 1911, la Faculté de Droit s'installe à l'archevêché et ce jusqu'en 1963.

Par arrêté du 21 août 1959, l'ensemble des bâtiments du palais épiscopal avec les sols de sa cour et de son jardin sont classés au titre des monuments historiques.

En 1965, le Rectorat d'Académie s'installe à la place de l'ancienne Faculté de droit.

Parallèlement, l'Ecole Nationale de la Santé puis le Centre de Préparation à l'Administration Générale occupe temporairement les locaux.

Un temps occupé pour partie par le Recteur d'Académie et sa famille, l'ensemble des bâtiments est désormais vacant.

Une copie du **Rapport du Diagnostic patrimonial**, dressé en février 2023 sous la référence B2207 02/2023 par le **Cabinet BAIZEAU ARCHITECTE**, Architecte du patrimoine, Archéologue, 24 avenue Henri Fréville à RENNES (35), est demeurée ci-annexée après mention (**ANNEXE 2**). Ce rapport contient notamment, à sa page 13, figure 17, la copie d'un plan synthétique des périodes de constructions.

Une copie de l'Etude historique « Palais Saint Melaine de RENNES », dressée par VENDEVILLE Pol, TISSIER Anaïs, Chroniques conseil, le 21 octobre 2022, demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 3**).

Consultation et procédure d'appel d'offres

L'**ETAT**, ci-après également dénommé dans le corps du cahier des charges « **LE VENDEUR** », représenté par la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne, organise un appel d'offre en vue de la valorisation de cet immeuble domanial après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R 3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

L'objectif pour l'**ETAT** consiste à trouver la meilleure affectation pour cet immeuble classé au titre des Monuments Historiques, dans le respect des exigences du plan local d'urbanisme intercommunal, de l'environnement, tout en stimulant l'attractivité et la visibilité du site.

1ent – Décision d'inutilité et de désaffectation du 15 mars 2021 et de déclassement du 28 mai 2021

Une copie de l'arrêté du Ministre de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports, en date du 15 mars 2021 portant déclaration d'inutilité au service public de l'éducation, désaffectation du domaine public du Palais Saint-Melaine, objet des présentes, et remise au service du Domaine pour alinéation et une copie de la publication de cet arrêté au Journal Officiel en date du 28 mai 2021 y adjoignant son déclassement demeurent ci-annexées après mention. **(ANNEXE 4a et 4b)**.

Ces biens immobiliers sont inscrits à l'inventaire des propriétés de l'Etat sous les références Chorus 111266/151633 et 111266/152765.

2ent – Renonciation au droit de priorité par la ville de RENNES

Le droit de priorité de la Ville de RENNES sera purgé par la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne (par abréviation Drfip) dès que cette dernière aura retenu un candidat final.

La Direction régionale des Finances publiques de Bretagne transmettra à Maître Vincent **LEMÉE**, notaire au sein de « **L'OFFICE DU CARRE NOTAIRES** » sis à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4, rue du Champ Dolent, en charge de la rédaction de l'acte de vente, la copie des courriers de notification et de réponse.

3ent – Autorisation de vente du Ministère de l'Economie

La candidature retenue par la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne sera présentée au Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique en vue afin d'être autorisée par arrêté ministériel.

Cet arrêté ministériel sera publié au Journal Officiel.

I – INTERPRETATION

Le vocable employé au présent acte, indifféremment avec ou sans majuscule, est le suivant :

- Le Mot « **ACQUEREUR** » ou « candidat retenu » désigne le candidat postulant retenu par l'ETAT.
- Les mots « **Acte de vente** » : désigne l'acte authentique établi conformément au Modèle d'acte de vente
- Le mot "**ANNEXE**" avec ou sans majuscule, désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" ou "**Le Palais SAINT MELAINE** " ou « **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes situés à RENNES (Ille et Vilaine), 4, place Saint Melaine, cadastrés section BH numéros 148. 307 et 308.
- Les mots "**BIENS MOBILIERS**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot « **CAHIER DES CHARGES** » désigne le présent document émis par l'ETAT aux conditions desquelles le CANDIDAT choisi adhère, sans restriction et sans condition suspensive, par le dépôt de son offre.
- Le mot "**CANDIDAT**" avec ou sans majuscule désigne le postulant à l'appel d'offres
- Les mots « **Modèle d'Acte de vente** : désigne le modèle d'acte de vente demeuré annexé au présent cahier des charges et qui forme un tout indivisible avec ce dernier.
- Le mot "**VENDEUR**" désigne L'**ETAT**.

Sauf si le contexte en requiert autrement, les titres attribués au présent cahier des charges n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue. Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un Article du cahier des charges ou une Annexe du cahier des charges, sauf précision contraire expresse.

De plus, l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

II – OBJET DE L'APPEL D'OFFRES – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1 – Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble qui sont disponibles sur le site suivant :

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

L'**ETAT** se réserve la possibilité d'enrichir si nécessaire la documentation disponible.

La consultation est organisée par :

La Direction régionale des Finances publiques de Bretagne
Pôle de gestion domaniale
Cité administrative
Avenant Jean Janvier
35032 RENNES CEDEX 9

Toute question ou demande de renseignements complémentaires devra être formulée, en langue française, auprès de Monsieur Yohann PERON pôle de gestion domaniale, par courriel ou téléphone aux coordonnées suivantes :

yohann.peron@dgfip.finances.gouv.fr
drfip35.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr
Tél fixe : 02.99.66.29.40
Tél mobile : 06.21.762.765

Au titre des seules dispositions relatives à cet immeuble classé au titre des Monuments Historiques

Toute personne souhaitant postuler à la procédure d'appel d'offres est vivement invitée à se rapprocher préalablement de la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne dont les coordonnées sont les suivantes

Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne (par abréviation DRAC)
Hôtel de Blossac
6, rue du Chapitre CS 24405
35044 RENNES CEDEX
Contact : Madame Christine JABLONSKI
(Conservatrice régionale des monuments historiques)

christine.jablonski@culture.gouv.fr
Tél fixe : 02.99.29.67.46

Au titre des seules dispositions relatives au PLUi RENNES METROPOLE

Toute personne souhaitant postuler à la procédure d'appel d'offres est vivement invitée à se rapprocher préalablement du service droits des sols de la ville de RENNES dont les coordonnées sont les suivantes

Ville de Rennes - Urbanisme - Accueil Droits des sols
 4 avenue Henri Fréville CS 93111
 35031 Rennes Cedex
Accueil droits des sols -
dauh@rennesmetropole.fr

Aucune information ne sera fournie par téléphone par ce service.

Les réponses seront apportées uniquement par mail ou par écrit.

A l'issue de la consultation, la Ville de Rennes et RENNES METROPOLE fourniront directement au candidat retenu les noms des services contacts pour la préparation de son projet, des raccordements et des autorisations nécessaires.

2 – Désignation de l'immeuble

VILLE de RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35700 4 Place Saint-Melaine, et 3A place Saint-Melaine,

Un ensemble immobilier dit "le Palais Saint-Melaine", classé au titre des Monuments Historiques sous la dénomination "Ancien archevêché", composé de quatre entités bâties:

- Le **logis principal**, face à la place Saint Melaine, en retrait de la cour ;
- Une **aile Ouest** faisant front sur la rue du Général Maurice Guillaudot et en équerre par rapport au logis principal ;
- Une **aile Est** dans le prolongement du logis principal ;
- Une **annexe** au Nord de l'aile Est.

Le logis et ses ailes se développent sur quatre niveaux : un rez-de-chaussée semi-enterré, deux étages et un niveau de combles ; l'annexe se développe sur un rez-de chaussée.

Le **logis principal** est formé de l'ancien logis abbatial et de ses extensions successives (hôtel de l'intendance, palais Episcopal), orienté selon un axe Est-Ouest avec façade d'apparat visible depuis la place. Il occupe la position centrale du palais.

L'entrée principale, située en façade Sud sur cour, est latérale et se positionne sur la 7ème travée, marquée par un perron de sept marches. Elle dessert le hall et la cage d'escalier principale.

Une entrée secondaire avec perron est située dans le pavillon Ouest.

Sur façade jardin au Nord, deux autres escaliers à simple volée desservent les extrémités.

Le logis principal regroupe les grandes pièces d'apparats notamment les salons, bureaux et bibliothèque.

Il est desservi verticalement par un escalier à vide central et de riches ornements dans le hall principal à l'Est et un second grand escalier dans l'entrée secondaire à l'Ouest.

La circulation horizontale des pièces s'effectue, pour la partie Nord du 1er étage en enfilade historique au droit des façades, pour les autres parties par circulation centrale.

L'aile Ouest

Cette aile de service du palais est orientée selon un axe Nord-Sud et sépare la rue du Général Maurice Guillaudot de la cour d'entrée. Elle est desservie par deux accès situés sur chacune de ses extrémités dont la principale sur perron.

Les niveaux sont desservis verticalement par deux cages d'escaliers.

Horizontalement les pièces sont divisées et certains passages comblés pour définir un couloir au droit de la façade Est, sur tous les niveaux, sauf dans les combles. Au 1er étage, une enfilade a été conservée au droit de la façade Ouest.

L'aile Est

Cette aile accueille notamment la chapelle érigée fin XVIIIème siècle située au 1er étage.

Ce bâtiment se divise en trois niveaux, son rez-de-chaussée correspondant au 1er étage du logis principal de part le dénivelé du site.

Accessible sur chaque niveau depuis le logis principal, cette aile est formée d'un grand espace divisé par des cloisonnements récents et ne comporte pas de circulation verticale.

L'annexe

Cette dépendance de plan rectangulaire, sous toit terrasse, ne comporte qu'un seul niveau.

On y accède au Sud par une entrée marquée d'un perron.

Elle est divisée longitudinalement en deux, les pièces étant desservies une circulation centrée.

En avant du bâti : cour carrée au Sud encadrée par son mur de clôture et son portail ouvrant sur la place Saint-Melaine.

En arrière du bâti : jardin de style anglais avec bosquet et bassin au Nord ouvrant sur la rue du Thabor,

Les sols de ces cour et jardin sont également classés au titre des Monuments Historiques.

Etant ici précisé qu'il existe un **poste de transformation de courant électrique** à l'angle Nord-Ouest de la parcelle anciennement cadastrée BH numéro 149 devenue parcelle cadastrée section BH n°308 suivant document d'arpentage rapporté infra, ainsi qu'il résulte d'une convention de mise à disposition au profit d'ENEDIS ci-après rappelée sous le titre « *II – 9- Servitudes* ».

Un plan typologique des bâtiments, tel que résultant de la figure 25, page 18, du **Rapport du Diagnostic patrimonial** du **Cabinet BAIZEAU ARCHITECTE**, annexé aux présentes (**de nouveau ANNEXE 2**), figure également ci-dessous).

IV-1 DESCRIPTIF TYPOLOGIQUE DU PALAIS

Le palais Saint-Melaine est composé de quatre entités bâties :

- Le **logis principal**, face à la place, en retrait de la cour ;
- Une **aile Ouest** faisant front sur la rue du Général Maurice Guillaudot et en équerre par rapport au logis principal ;
- Une **aile Est** dans le prolongement du logis principal ;
- Une **annexe** au Nord de l'aile Est construite dans les années 1960.



Fig.25 - Plan de repérage des parties de l'édifice

Les plans de surface de l'ensemble immobilier, dressés par le Cabinet PRIGENT, Géomètres experts à RENNES (35) 106 A, rue Eugène Pottier, demeurent ci-annexés (**ANNEXE 5**) à titre informatif et non contractuel.

Ledit ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	307	4 place Saint-Melaine	00 ha 64 a 95 ca
BH	308	4 place Saint-Melaine	00 ha 00 a 38 ca
BH	148	3A place Saint-Melaine	00 ha 00 a 87 ca
Contenance totale			00 ha 66 a 20 ca

Une copie du plan cadastral de la parcelle section BH numéro 148 et de la parcelle mère des parcelles nouvellement créées BH numéros 307 et 308 (anciennement cadastrée numéro 149) demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 6a**)

Document d'Arpentage

Un document d'arpentage portant division de la parcelle cadastrée section BH n°149 en deux nouvelles parcelles cadastrées section BH numéro 308 (38ca) et 307 (64a 95ca) établi le 1^{er} décembre 2024, par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètre expert à RENNES, a été vérifié par le Service du Cadastre le 28 février 2024 et numéroté sous la référence 9411D.

Ce document d'arpentage dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 6b**) sera déposée en vue de sa publication au Service de la publicité foncière en même temps que l'acte réitératif de vente.

Accès à l'immeuble

L'accès principal à l'immeuble s'effectue par la cour principale au Sud depuis la place Saint Melaine.

Un accès piétonnier est également possible au Nord, de la rue du Thabor, ouvrant sur le jardin

Arrêté d'Alignement et Procès-verbaux de délimitation de propriété

- Au titre de la partie **Nord-Ouest** de la parcelle anciennement cadastrée section BH n°149 devenue parcelle cadastrée section BH n°308 suivant document d'arpentage rapporté supra :

Un procès-verbal de délimitation référencé 2023.14OR concourant à la propriété des personnes publiques, accompagné de ses plans, aux droits de la parcelle alors cadastrée section BH 149, objet du document d'arpentage sus-visé, et la rue du Général Maurice Guillaudot, a été établi par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES le 24 novembre 2023 par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES,

Une copie de ce procès-verbal et de ses plans demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 6c**).

La copie d'un arrêté d'alignement pris par RENNES METROPOLE le 1^{er} février 2024 sous la référence 2024-0157 demeure également ci-annexée après mention (**ANNEXE 6d**).

De cet arrêté, d'une durée de validité d'UN (1) an, il résulte notamment ce qui suit, ci-après relaté :

« (...) Article 1 : Alignement

L'alignement de la Rue du Général Maurice Guillaudot au droit de la parcelle susmentionnée est définie par l'Alignement de fait.

L'alignement de la rue du Thabor au droit de la parcelle susmentionnée est défini par l'Alignement de fait.

Cet alignement est conforme au plan de la Société Géomètre Experts Prigent, référencé 2024.14OR, du 24/11/2023 et annexé au présent arrêté.

La parcelle n'est pas grevée (...)»

- Au titre la partie Est de la parcelle anciennement cadastrée section BH n°149 devenue parcelle cadastrée section BH n°307 suivant document d'arpentage rapporté supra :

Un procès-verbal de délimitation concourant à la propriété des personnes publiques, accompagné de ses plans, aux droits de la parcelle alors cadastrée section BH 149, objet du document d'arpentage sus-visé, et la rue du Général Maurice Guillaudot, a été établi par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES le 24 novembre 2023 par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES,

Une copie de ce procès-verbal et de ses plans demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 6e**).

Par le dépôt de son offre, le candidat se déclare parfaitement informé de la note du Géomètre figurant sur ce plan localisant et précisant la nécessité de constituer une servitude de vue grevant la parcelle alors cadastrée section BH numéro 149 devenue BH numéro 307(fonds servant) au profit de la parcelle sise même commune, section BH numéro 142.

3 – Situation d'occupation

L'IMMEUBLE objet des présentes est libre de toute occupation à l'exception d'une superficie de 15 m² située à l'angle Nord-Ouest de la parcelle cadastrée BH n°149 faisant l'objet d'une convention de mise à disposition à ENEDIS ci-après rappelée sous le titre « // – 9-Servitudes ».

L'édifice accueillait antérieurement les services administratifs de l'université et pour partie accessoire le logement de fonction du **Recteur d'Académie**.

4 – Etat du bien

L'ETAT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

Le **Candidat** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'ETAT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

Et notamment :

- pour raison de mitoyenneté non indiquée, dégradations, défauts d'entretien, vétusté, parasites du bois ou autres,
- mauvais état ou vices des constructions, du sol ou du sous-sol, apparents ou cachés ignorés de l'ETAT, sauf dispositions législatives ou réglementaires d'ordre public.

Le **Candidat** fait son affaire personnelle :

- de l'état du sol et du sous-sol de l'IMMEUBLE objet du présent cahier des charges, tant pour lui-même que pour ses ayants-cause et ayants-droits successifs,
- de toute pollution éventuelle.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **Candidat** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **Candidat**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus de l'**ETAT**.

5– Destination et Usage

L'ETAT déclare :

- Que le bien, au regard du droit de la construction, est à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Qu'il est à usage de services administratifs de l'université et pour partie accessoire de logement de fonction au 1^{er} étage du logis principal, sur sa partie centrale et Est.

Une copie de la matrice cadastrale relative à l'Immeuble demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 6f**).

6 – Effet relatif – situation hypothécaire

L'ETAT est propriétaire du Palais SAINT MELAINE, savoir :

Concernant les parcelles cadastrées section BH numéros 307 et 308 (issues de la division de la parcelle anciennement BH numéro 149) depuis 1793.

Concernant l'immeuble cadastré section BH numéro 148, suivant acte administratif de cession gratuite par la ville de RENNES, en date du 14 avril 1970, publié au Service de la publicité foncière de RENNES I, le 4 février 1971, volume 5345, numéro 26.

L'ETAT déclare que :

- l'IMMEUBLE est à ce jour libre de toute inscription hypothécaire ou pré-notation ;
- que la situation hypothécaire n'est susceptible d'aucun changement.

7 – Urbanisme

La copie du certificat d'urbanisme portant sur la parcelle cadastrée BH numéro 148 et la parcelle mère cadastrée BH numéro 149, délivré le 12 avril 2023 sous la référence CU 35238 23 40284, demeure ci-annexée (**ANNEXE 7a**).

De ce certificat, il résulte notamment qu'au jour de sa délivrance, l'IMMEUBLE objet des présentes est situé en zone UG1a du PLUi.

Un extrait du règlement littéral de la Zone UG1 du PLUi de RENNES Métropole, téléchargé sur le site de RENNES METROPOLE le 19 septembre 2023 demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 7b**).

De cet extrait, il résulte que : « *Cette zone UG1 regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergement et activités liés à la vocation de la zone* ».

Par le dépôt de son offre, le Candidat reconnaît avoir parfaite connaissance de ce certificat d'urbanisme et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par le Conseil de RENNES METROPOLE et applicables au jour du dépôt de sa candidature pour s'être rapproché directement du service Urbanisme de RENNES METROPOLE.

Projet de modification du PLUi

L'ETAT informe que le PLUi de RENNES METROPOLE est en cours de modification (n°2) afin notamment de procéder à la modification du zonage dont dépend l'IMMEUBLE objet des présentes.

Des informations recueillies par l'ETAT auprès de RENNES METROPOLE le 26 septembre 2023, cette modification fait partie du dossier mis en concertation préalable en début d'année 2024. La règle devra être écrite prochainement (l'enquête publique est prévue pour le 4^e trimestre 2024).

Du projet communiqué à l'ETAT, l'IMMEUBLE objet des présentes serait alors situé en zone **UA1h** du PLUi.

Etant ici rappelé qu'il résulte du règlement littéral de Rennes Métropole que la zone UA correspond aux zones urbaines mixtes de centre-ville, centre-bourg et ses extensions dont la vocation principale porte sur l'habitat et les activités compatibles avec cette vocation (collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant).

Espace boisé classé

Le CANDIDAT par le dépôt de son offre reconnaît avoir parfaite connaissance qu'il résulte notamment du certificat d'urbanisme d'information sus- mentionné que partie de l'assiette du Palais Saint Melaine est concernée par les espaces boisés classés.

Le jardin au Nord du Palais Saint-Melaine est un espace boisé classé.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- Les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Classement au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique du PLUi soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), en superposition du zonage. Ce classement concerne la protection d'éléments existants sous forme d'espaces végétalisés, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts.

Les arbres de la cour du palais sont classés en Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) ainsi figurant au document graphique intégré à la note d'information émise par la ville de RENNES et RENNES METROPOLE ci-annexée (**ANNEXE 7c**).

Note d'information sur les enjeux urbains et patrimoniaux du PALAIS SAINT MELAINE pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole

L'ensemble des bâtiments ainsi que les sols de la cour et du jardin du PALAIS SAINT MELAINE font l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. A ce titre les travaux qui y sont réalisés font l'objet d'une autorisation administrative particulière, accordée par le Préfet de Région, le dépôt du dossier se faisant auprès de l'UDAP du département concerné.

En fonction du projet du Candidat, celui-ci pourrait également nécessiter le dépôt d'un Permis de Construire, notamment au titre de changement de destination vers un Établissement Recevant du Public.

De plus le Palais Saint-Melaine, par sa localisation en frange Est du centre-ville historique le long de la rue du Général Maurice Guillaudot et en entrée du Parc du Thabor et son caractère patrimonial et paysager, s'inscrit dans les orientations suivantes du projet urbain de la Ville de Rennes inscrit dans les documents d'urbanisme du PLUi, savoir :

- Révéler l'eau et la nature ;
- Affirmer le centre-ville, porte d'entrée de la capitale de la Bretagne
- Renforcer l'attractivité des lieux de travail et d'études.

La ville de RENNES et RENNES METROPOLE souhaitent voir renforcée l'attractivité de la place Saint-Melaine et poursuivre ces aménagements permettant de créer du lien culturel et social et ainsi d'entretenir une animation des lieux tout en créant de nouveaux usages. Ainsi, les lieux publics/privés qui s'ouvrent sur cette place Saint-Melaine auraient vocation à concourir à son animation et attraction au même titre que le parc du Thabor.

Si l'ouverture au grand public ne constitue pas pour la ville de RENNES et RENNES METROPOLE une priorité de par la proximité des 10 ha du parc du Thabor, le jardin Saint-Melaine présente néanmoins une opportunité de révéler la présence végétale, de disposer d'un espace vert plus intime, d'enrichir les parcours possibles à travers les îlots du centre-ville.

En fonction du projet et du souhait du Candidat retenu, des modalités de gestion de l'ouverture du parc via un accès depuis le cloître Saint-Melaine ou des accès depuis la rue du Général Guillaudot et/ou la rue du Thabor, permettant de rendre l'espace accessible sans traverser le Palais, sur des temps à déterminer, à l'occasion de visites guidées ou des journées du patrimoine, pourront être discutées avec la ville de RENNES pour faire découvrir ce patrimoine rennais.

Une note d'information sur les enjeux urbains et patrimoniaux du PALAIS SAINT MELAINE pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole émise par lesdites collectivités demeure ci-annexée (**de nouveau ANNEXE 7c**).

Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- **Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé**, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- **Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé** mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Archéologie préventive

Le **CANDIDAT** est informé :

- D'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

8 – Classement au titre des monuments historiques

Par arrêté du 21 août 1959, le Palais Saint Melaine est classé au titre des monuments historiques et relève du Code du Patrimoine, notamment de son livre VI, titre II et ses articles L 621-1 à L 621-42

Des dispositions de l'article L 621-9 du Code du Patrimoine, il résulte ce qui suit :

« L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, à un immeuble classé ou à une partie d'immeuble classée au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les travaux autorisés en application du premier alinéa s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Un décret en conseil d'Etat précise les catégories de professionnels auxquels le propriétaire ou l'affectataire d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est tenu de confier la maîtrise d'œuvre des travaux. »

Par la dépôt de son offre, le CANDIDAT reconnaît avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article R 621-28 du Code du patrimoine ci-après rapportées :

« La maîtrise d'œuvre des travaux de restauration sur les immeubles classés n'appartenant pas à l'Etat est assurée soit par un architecte en chef des monuments historiques, soit par un architecte ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, établi dans l'un de ces Etats et présentant les conditions requises pour se présenter aux épreuves du concours institué par le 2° du I de l'article 2 du décret n° 2007-1405 du 28 septembre 2007 portant statut particulier du corps des architectes en chef des monuments historiques et adaptation au droit communautaire des règles applicables à la restauration des immeubles classés ainsi que celles requises pour être inscrit à un tableau régional de l'ordre des architectes en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. Pour chaque opération, le propriétaire ou l'affectataire précise expressément les compétences requises du maître d'œuvre. »

Une copie de la fiche Patrimoine architectural (Mérimée) délivrée par le Ministère de la Culture sous la référence PA00090672 demeure ci-annexée (**ANNEXE 8a**).

Une copie du décret n°2009-750 du 22 juin 2009 relatif au « contrôle scientifique et technique en vigueur au 24 mai 2023 demeure ci-annexée après mention pour simple information (**ANNEXE 8b**).

Avis du Ministère de la Culture du 31 janvier 2022

Par courrier en date du 31 janvier 2022 dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 8c**), la Direction générale des patrimoines et de l'architecture auprès du Ministère de la Culture, suite à l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture lors de sa séance du 20 janvier 2022, n'a émis aucune objection, à l'aliénation de l'IMMEUBLE objet des présentes, classé au titre des monuments historiques par arrêté du 21 août 1959, sous la réserve exprimée par la Commission nationale de la réalisation d'une étude patrimoniale visant à déterminer les éléments les plus remarquables à préserver qui devra être intégrée au cahier des charges de la cession.

Avis de la DRAC du 14 avril 2023

Par courrier en date du 14 avril 2023 dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 8d**), délivré par Madame Christine JABLONSKI Conservatrice régionale des monuments historiques auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles (DRAC) - Conservation régionale des monuments historiques de la Région Bretagne, a émis son avis sur l'étude diagnostic mené par E. BAIZEAU précité (de nouveau ANNEXE 2) lequel, suivant cet avis, « *répond en tous points aux attendus patrimoniaux et techniques qui avaient été demandés par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture* »

L'attention du Candidat est attirée sur les dispositions suivantes contenues dans cet avis, rapporté ici par extraits :

« (...) Ainsi que l'indique l'architecte, des investigations complémentaires seront à mener dans les endroits inaccessibles pour le moment au stade des études avant-projet.

(...)

L'analyse patrimoniale de l'édifice dans ces différentes composantes montre qu'une grande partie des pièces du 1^{er} et du second étage ont un intérêt historique fort et qu'il n'est donc pas possible de les modifier en les cloisonnant. Ainsi une réutilisation de l'édifice en créant plus de 50% de logements semble très difficilement atteignable. Je ne peux que déconseiller ce scénario qui risquerait de ne pas pouvoir être autorisé au titre du Code du patrimoine. »

9- Servitudes

L'ETAT déclare :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- Qu'à sa connaissance, à l'exception de celles découlant de la convention de mise à disposition ENEDIS ci-après rapportée et de la servitude de vue à constituer au profit de l'immeuble cadastrée section BH numéro 142, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et du classement du Palais Saint Melaine au titre de son classement de monument historique.

Engagement de constitution d'une servitude de vue

Par le dépôt de son offre, le candidat s'oblige à régulariser dans l'acte réitératif de vente la constitution de servitude de vue suivante dans les termes suivants , savoir :

« Fonds servant : Ville de RENNES, section BH numéro 307

Propriétaire : le candidat retenu

Effet relatif : l'acte réitératif de vente à son profit

Fonds dominant : Ville de RENNES, section BH numéro 142 (21a65ca), 2 rue du Thabor

Propriétaire : l'ETAT

Effet relatif : acte administratif reçu par le Préfet d'Ille et Vilaine le 22 décembre 1981 publié à la Conservation des Hypothèques de RENNES 1, le 23 décembre 1981, volume 4401, n°20.

Le candidat retenu devenu ACQUEREUR consent une servitude de vue sur la parcelle cadastrée section BH numéro 307 au profit de l'immeuble cadastré ville de RENNES (Ille et Vilaine), section BH n°142.

L'assiette de cette servitude réelle et perpétuelle est constituée d'une bande de terrain d'environ 12m² matérialisée sur le plan de délimitation concourant à la propriété des personnes publiques établi par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES le 24 novembre 2023 par le Cabinet PRIGENT et Associés, Géomètres Experts à RENNES dont une copie demeure ci-annexée après mention **(de nouveau ANNEXE 6e)**.

Cette servitude est constituée à titre gratuit.

A cet effet, le propriétaire du fonds servant s'interdit d'édifier ou de planter tout arbre ou arbuste sur cette assiette.

Pour les seuls besoins du calcul de la Contribution de la Sécurité immobilière, cette servitude est évaluée à cinq cents euros (500,00 €). »

Convention de mise à disposition ENEDIS

Suivant acte sous signatures privées en date à RENNES du 4 septembre 2023 et à VANNES du 18 septembre 2023, l'ETAT propriétaire, pour lui et ses ayants-droits, a consenti à la société ENEDIS, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 270.037.000 €, ayant son siège social 34 place Corolles 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 608 442, à titre de droit réel au profit de la distribution publique d'électricité, pour la durée des ouvrages dont il est question, les droits suivants ci-après rapportés par extrait :

« (...) ARTICLE 1 – OCCUPATION

Occuper un Terrain d'une superficie de 15m², situé SAINT-MELAINE, faisant partie de l'unité foncière cadastrée BH 0149 d'une superficie totale de 6533m².

Ledit Terrain est destiné à l'installation d'un poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis). Le poste de transformation de courant électrique et les appareils situés sur cet emplacement font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par Enedis.

ARTICLE 2 – DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaires et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens, pour assurer l'alimentation du poste de transformation de courant électrique et la distribution publique d'électricité.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis bénéficiera de toutes les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 – DROIT D'ACCES

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence de jour comme nuit à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisation), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès. Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan d'accès, ci-annexé et approuvé par les deux parties, situe le local, le poste, les canalisations et les chemins d'accès.

Enedis veille à laisser la parcelle concernée dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses intervention(s) au titre des présentes.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur ou sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment entreposer des matières inflammables contre le poste de transformation ou d'en gêner l'accès.

Lorsque le propriétaire met à disposition d'Enedis un local, ce dernier reste la propriété du propriétaire qui devra en assumer notamment l'entretien.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DES OUVRAGES

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

ARTICLE 6 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de vente, de location ou de toute mise à disposition de ses bâtiments et terrains, le propriétaire susnommé et ses ayants-droits s'engage à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 7 – DOMMAGES

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble (...) »

Une copie de cette convention sous signatures privées, accompagnée de ses annexes, demeure ci-annexée après mention (**ANNEXE 9**)
 Cette convention fait l'objet d'un dépôt en cours par acte notarié et d'une publication au Service de la publicité foncière.

10– Diagnostics et environnement

En complément des diagnostics et études annexées aux présentes, le Candidat pourra, à ses frais, préalablement à la présentation de son offre, et sur demande préalable faite à l'ETAT, se rapprocher des professionnels de son choix afin de procéder, à toutes investigations complémentaires matérielles, juridiques et financières qu'il jugera utiles.

Ainsi, si son offre est retenue, le Candidat s'oblige à signer directement l'acte de vente, sans régularisation d'une promesse de vente préalable, se déclarant dûment informé de la situation de l'IMMEUBLE et des obligations qui pèseront sur lui en vue de la remise en état de cet IMMEUBLE et de son assiette afin de garantir la santé des personnes et la mise en sécurité du site et ce notamment au regard de la législation sur les risques de pollution de l'environnement et le respect de ses enjeux écologiques et patrimoniaux.

Solidité du bâti

L'attention du candidat est spécialement attirée sur les conclusions du rapport du diagnostic patrimonial BAIZEAU ARCHITECTE précité (**de nouveau ANNEXE 2)**, ci-après littéralement rapportées :

« VII CONCLUSION

Si le palais Saint-Melaine a connu de nombreuses modifications et extensions au cours des siècles, les travaux du XXe siècle ont été particulièrement impactant.

Les nombreux changements d'usage connus par l'édifice ont engendré de grandes modifications dans les intérieurs et les pertes de décors. Si les transformations antérieures aux années 40 impactent principalement les distributions, les transformations postérieures voient disparaître l'essentiel des décors.

Les ornements historiques et es vestiges encore en place (lambris, corniches et parquets) se concentrent particulièrement au 1^{er} et au 2nd étages du logis principal. Ces éléments de grandes qualités sont à préserver et mettre en valeur par une restauration voir par la suppression du sur-cloisonnement.

Les autres niveaux et corps de bâti conservent très ponctuellement des témoignages en place et le maintien des éléments structuraux (cage d'escalier, foyers de cheminée, lambris...). Généralement, leurs planchers sont dissimulés par des revêtements (linoleum, moquette...) et leurs murs par des doublages (plâtre, OSB). Ainsi une réhabilitation respectueuse du bâti ancien serait à privilégier sur ces zones tant pour une remise en valeur que pour permettre la respiration.

Le niveau de combles présente une charpente très hétérogène. En effet, l'ajout successif de plusieurs volumes a engendré une accumulation de changements de pentes et de revêtements de couvertures, qui ont lourdement modifié la structure et fait travailler les bois non destinés initialement à de telles complexités. La présente mission ne demandait pas le relevé intégral de ces charpentes et modifications. Cependant, il serait important de le réaliser avant tout travaux. Rendre le niveau de combles habitable engendrerait une nouvelle modification de la charpente (augmentation de volume, création de percements...) Cette transformation n'est pas envisageable car provoquerait une surcharge sur les structures inférieures et elle fragiliserait davantage la charpente.

Des remaniements lourds ont également été opérés dans les façades, en particulier sur l'aile Est et l'angle qui fait l'articulation entre le logis principal et l'aile Ouest (extensions, surélévations, percements...). Elles ont engendré sur certaines zones des fragilités comme des mouvements de structures et des fissurations (en particulier l'aile Ouest). Ainsi comme pour la charpente, le futur projet d'aménagement devra bien prendre en compte le renfort de ces ouvrages sans apporter de nouvelles transformations.

Enfin l'annexe des années 60 présente des élévations en harmonie avec son site. Ses intérieurs quant à eux, ne comportent pas d'éléments patrimoniaux et peuvent ainsi être facilement réhabilités. »

Le Candidat pourra, à ses frais, préalablement à la présentation de son offre, et sur demande préalable faite à l'ETAT, se rapprocher des professionnels de son choix afin de procéder, à toutes investigations complémentaires matérielles, juridiques et financières qu'il jugera utiles.

Pré-diagnostic écologique

La société ECR ENVIRONNEMENT- Agence de BREST- 130 rue Paul Emile Victor 29470 PLOUGASTEL-DAOULAS, a délivré un pré-diagnostic environnemental portant « Inventaires écologiques et espèces protégées » sur l'IMMEUBLE objet des présentes, le 19 février 2024, sous la référence 29005511

L'objectif de la mission confiée à ECR Environnement est la réalisation d'inventaires écologiques faune-flore permettant de préciser la présence éventuelle d'enjeux écologiques associés à des espèces protégées (articles L 411.1 et L 411.2 du Code de l'environnement) et exotiques envahissantes.

Ce diagnostic écologique repose sur une seule prospection réalisée le 19 décembre 2023.

Une copie de ce pré-rapport demeure ci-annexée (**ANNEXE 10**).

De la synthèse des sensibilités et des enjeux environnementaux (titre 5.3), il résulte ce qui suit rapporté par extrait :

« La diversité floristique est assez importante bien que dominée par des espèces communes et sans enjeu de conservation. La nature géologique et les usages du site limitent l'expression de la flore bien que des espèces rudérales se soient développées en l'absence d'entretien intensif et d'une forte fréquentation piétonne ces dernières années. Les inventaires floristiques menés par ECR Environnement ont permis de détecter 107 espèces, aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée et les potentialités d'accueil sont jugées nulles.

On retrouve également la présence d'espèces exotiques envahissantes qui ont pu se développer au sein de l'aire d'étude après avoir été implantées. Dix de ces espèces ont été recensées, elles ont été introduites au sein de haies et de massifs arbustifs. Parmi ces espèces, deux nécessitent une gestion spécifique, il s'agit du Buddléia de David (Buddleja davidii) et du très toxique Raison d'Amérique (Phytolacca americana).

Les inventaires faunistiques ont mis en évidence la présence de 22 espèces d'oiseaux dont 11 sont protégés. Aucune espèce à enjeu fort n'a été recensée, il s'agit essentiellement d'espèces ubiquistes, forestières et anthropophiles. Le parc abrite quelques vieux arbres feuillus à cavités pouvant être occupés par la Chouette hulotte et certaines espèces cavernicoles (sittelle torchepot, Grimpereau des jardins, etc).

La prospection n'a pas mis en évidence d'enjeux associés à la présence d'amphibiens et de reptiles, aucune espèce appartenant à ces groupes taxonomiques n'a été observée et les potentialités d'accueil sont très limitées.

*Sur le plan mammologique, malgré une intention particulière dans les combles et les caves favorables aux chiroptères, aucun individu, ni aucun indice de présence n'a été recensé et les abords des bâtiments n'ont pas révélé non plus la présence de guano. **Des indices de présence de Fouine ont été trouvés dans les combles tandis que l'Ecureuil roux fréquente irrégulièrement le parc du Palais en provenance du parc du Thabor.***

Aucun indice de présence, ni aucune observation directe d'espèce d'insecte à enjeu n'a été trouvés, un cadavre de Lucane cerf-volant (plus gros coléoptère d'Europe inscrit à la directive habitats) a été trouvé dans les caves témoignant de la présence d'une population à proximité, probablement à l'Ouest de l'aire d'Etude (parc du Thabor).

Aucun enjeu écologique fort n'est présent au sein du palais Saint-Melaine et de son parc, les enjeux les plus remarquables sont les vieux arbres feuillus localisés dans le parc et au sein de l'alignement d'arbres situés dans la partie Ouest du parking (devant le palais). Ces zones végétalisées et ces arbres ont un intérêt singulier sans ce contexte urbain dense

(....) »

Par le dépôt de son offre, le Candidat reconnaît avoir parfaite connaissance du contenu de ce pré-diagnostic.

Etat parasitaire

a) Termites

L'ETAT déclare :

- - que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par 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 ;
- - qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- Qu'un constat informatif de l'état parasitaire du seul bâtiment A, d'une durée de validité de SIX (6) mois, a été délivré par SOCOTEC, le 23 mai 2024 dont une copie de demeure ci-annexée (**ANNEXE 11**). De la synthèse de ce rapport il résulte ce qui suit littéralement rapporté : « *Il a été repéré des indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois* »

Le Candidat pourra, à ses frais, préalablement à la présentation de son offre, et sur demande préalable faite à l'ETAT, se rapprocher des professionnels de son choix afin de procéder, à toutes investigations complémentaires ou actualisation de ce diagnostic.

b) Mérules

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

Du constat informatif de l'état parasitaire du seul bâtiment A rappelé supra, délivré par SOCOTEC, le 23 mai 2024 et demeure ci-annexée **(de nouveau ANNEXE 11)**. De la synthèse de ce rapport il résulte ce qui suit littéralement rapporté : « *Il a été repéré des indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois* »

Le Candidat pourra, à ses frais, préalablement à la présentation de son offre, et sur demande préalable faite à l'ETAT, se rapprocher des professionnels de son choix afin de procéder à toutes investigations complémentaires ou actualisation de ce diagnostic.

Avis donné au Candidat

L'attention du Candidat est attirée sur la portée de la clause exonérant le VENDEUR de la garantie des vices cachés qui pourraient se révéler dans l'immeuble vendu, postérieurement aux présentes.

Cette exonération est accordée par le Candidat ACQUÉREUR au VENDEUR, par dérogation aux dispositions de l'article 1641 du Code civil. Cette exonération trouve à s'appliquer, particulièrement, à la présence dans l'immeuble vendu, **de parasites des matériaux de construction tels que les parasites du bois, les champignons type "mérules"** etc...

Par le dépôt de son offre, le candidat reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, ou de faire procéder par un professionnel, aux investigations nécessaires. Il déclare avoir été informé que l'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral

Le Candidat prend acte de cette situation, déclare en avoir pris parfaite connaissance dès le dépôt de son offre et en faire ainsi son affaire personnelle.

Saturnisme

Pour l'ensemble immobilier à l'exclusion de l'ancien logement de fonction

Cette partie de l'ensemble immobilier a été édiée avant le 1er janvier 1949, mais n'étant pas affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, elle n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Pour la partie du logis principal anciennement à usage de logement de fonction

Un constat de risque d'exposition au plomb dressé par SOCOTEC, le 23 mai 2024 est annexé **(ANNEXE 12)**.

De ce diagnostic, il résulte l'existence de présence de de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction. Ce diagnostic a par conséquent une durée de validité d'un an

Amiante

Les copies de deux diagnostics de recherche de présence d'amiante à intégrer au dossier technique, portant sur le bâtiment A et le bâtiment B, constatant la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, établis par Bureau VERITAS le 20 janvier 2022 et accompagnés de la certification de compétence, sont annexées (**ANNEXES 13 et 14**).

Les copies des deux dossiers techniques amiante relatifs à ces deux bâtiments demeurent également ci-annexées (**ANNEXES 15 et 16**).

Installation de gaz -

L'**ETAT** déclare que l'**IMMEUBLE** dispose d'une installation alimentée au gaz dans la partie du logis principal anciennement à usage de logement de fonction.

Un rapport de vérification des installations, établi par la société SOCOTEC le 24 mai 2024, demeure ci-annexé après mention (**ANNEXE 17**).

De la synthèse de ce rapport, il résulte ce qui suit : « *L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.* »

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Pour l'ensemble de l'immeuble à l'exclusion de l'ancien logement de fonction

Cette partie de l'ensemble immobilier n'étant pas à usage d'habitation, elle n'est pas soumise à l'obligation légale de production d'un diagnostic.

Pour la partie du logis principal anciennement à usage de logement de fonction

Un rapport de vérification de l'installation électrique, établi par la société SOCOTEC– le 23 mai 2024 demeure ci-annexé après mention (**ANNEXE 18**).

De la synthèse de ce rapport, il résulte ce qui suit : « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.* »

Diagnostic de performance énergétique

Les copies de deux diagnostics de performance énergétique portant respectivement sur le bâtiment A et le bâtiment B, établis par le Cabinet VERITAS le 25 janvier 2022 demeurent ci-annexées après mention (**ANNEXES 19 et 20**).

De ces diagnostics, il résulte la mention suivante : « *la fourniture des factures de consommation d'énergie par le donneur d'ordre n'étant pas suffisante du fait de l'inoccupation des locaux depuis un certain temps, il nous est impossible d'établir les étiquettes consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre.* »

Dispositifs particuliers – Cuves présence

L'ETAT déclare qu'il existe deux cuves à fuel situées dans deux pièces distinctes sous le grand salon en passant par le dessous l'escalier en pierre, alimentant une installation avec chaudière classique collective

Ces cuves d'une contenance de 12.000 litres pour l'une et 7.000 litres pour l'autre, ne sont pas neutralisées et contiennent du fioul dont la quantité est indéterminée.

Cette installation a été mise en place au cours des années 1976/1978, les brûleurs datant de 1976.

L'ETAT déclare ne pas être en mesure de délivrer la copie des rapports d'inspection et d'entretien de ces cuves.

Le Candidat acquéreur prendra ces équipements en l'état, fera son affaire personnelle de cette situation et de son éventuelle neutralisation.

Citerne de gaz

L'ETAT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

L'ETAT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Puits et forages domestiques - Information

Le Candidat est informé que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

L'ETAT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Videosurveillance

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de dispositif de videosurveillance dans l'IMMEUBLE.

Alarme

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour il existe un dispositif d'alarme mais que ce dispositif sera enlevé et l'abonnement résilié pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique, le Candidat retenu faisant son affaire personnelle de toute nouvelle souscription et installation.

Information du Candidat sur les éléments d'équipement

Le Candidat est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, l'ETAT déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Contrat d'affichage

Il n'existe aucun contrat d'affichage dans l'IMMEUBLE objet du présent cahier des charges.

Radon

La commune se trouvant en **zone 3 (potentiel fort)**, ainsi qu'il résulte de la cartographie figurant à la consultation **GEORISQUES** annexée aux présentes (**ANNEXE 21**).

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

Un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols délivré par **PREVENTIMMO** le 11 juillet 2024 demeure annexé en pièce jointe. (**ANNEXE 22**).

L'**ETAT** 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 :

- sont situés dans un territoire à risque important d'inondation
- la ville de RENNES est soumise à un PPRN inondation
- 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,
- le bien est exposé aux retraits-gonflement des sols argileux aléa faible
- 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).

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution délivré par PREVENTIMMO le 12 juillet 2024 des sols est annexé (**ANNEXE 23**).

Les bases de données suivantes, regroupées dans la consultation GEORISQUES 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) ci-annexée
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. (ICPE).

Une copie de consultation **GEORISQUES** est demeurée jointe et annexée aux présentes (**de nouveau ANNEXE 21**).

Assainissement

L'ÉTAT déclare :

- Que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement.
- Qu'il est raccordé au réseau d'assainissement collectif mais qu'il ne garantit pas la conformité de ce raccordement.

Le **Candidat** reconnaît être dûment informé, dès avant le dépôt de son offre, qu'à compter de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, le raccordement à celui-ci doit intervenir dans un délai de deux ans, en l'absence de prorogation émise par un arrêté du maire approuvé par le représentant de l'État dans le département.

En cas d'inexécution consécutive à une mise en demeure, les travaux peuvent être effectués d'office aux frais du propriétaire. De plus, ce dernier 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.

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 dans la limite de 100 %.

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 vidange 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.

À l'issue de ce contrôle, la commune peut prescrire 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).

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.

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 par le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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. L'évacuation de ces eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence et ne pas être versée sur les fonds voisins et la voie publique. Le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

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.

Par le dépôt de son offre, le Candidat retenu devenu ACQUEREUR déclare, comme il le réitère aux présentes, vouloir faire son affaire personnelle de cette installation.

Protection de l'environnement

Le **Candidat** se reconnaît être informé, dès avant le dépôt de son offre, des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'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.

L'ETAT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - 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 ou les lieux voisins 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 ;

Par le dépôt de son offre, **le Candidat** reconnaît avoir eu la possibilité de se rapprocher de l'ETAT avant le dépôt de sa candidature, afin de procéder, à ses frais, à une étude de sol dans le cadre de son projet d'aménagement futur du site.

Absence de sondages destructifs

Aucun sondage destructif ne sera autorisé préalablement à la régularisation de l'acte de vente.

Établissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (<u>art. R123-14 du CCH</u>). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Par le dépôt de sa candidature, le candidat retenu reconnaît être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Par le dépôt de sa offre, le Candidat retenu s'engage à respecter, au regard de son projet, la législation relative au ERP et à en faire son affaire personnelle, sans aucune garantie accordée par l'ETAT à ce titre.

11 – Absence de délai de rétractation et de réflexion

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes.

12 – Fiscalité

Le prix de vente est hors du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

La vente sera soumise aux droits d'enregistrement au taux applicable au jour de la signature de l'acte authentique, sauf application à la demande du Candidat retenu ou substitué de dispositions fiscales qui lui seraient plus avantageuses.

13 – Conditions particulières

Condition suspensive - Absence

Par le dépôt de son offre, le Candidat retenu reconnaît être parfaitement informé que la **vente est réalisée sans condition suspensive** (notamment sans condition d'obtention de permis de construire, de changement de destination, d'autorisation au titre des Etablissement recevant du public ou de financement).

La réitération de l'acte vente interviendra dans les délais prévus sous le titre V – 7nt « Signature de l'acte de vente » et notamment après la modification du PLUi devenu applicable portant modification du zonage de l'IMMEUBLE objet des présentes

Clause anti-spéculative :

Par le dépôt de son offre, le CANDIDAT accepte de se soumettre au mécanisme d'intéressement suivant :

1.1.1. Définitions

Pour la compréhension de la présente clause il est renvoyé à la terminologie définie dans le présent acte ci-avant, ainsi qu'aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

Biens ou Immeuble : désigne l'Immeuble ci-dessus désigné, objet du Cahier des charges et de son acte réitératif de vente.

Coût des Travaux : désigne le coût de la totalité des travaux que le CANDIDAT retenu devenu ACQUEREUR réalisera ou fera réaliser dans les Biens, dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux et des factures correspondantes acquittées et/ou des devis acceptés des entreprises, au jour de la Mutation.

Frais : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'Acte réitératif de vente et le présent Cahier des charges, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou de commissaire de justice, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de Mutation : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Mutation, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou de commissaire de justice, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de l'acte complémentaire : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou de commissaire de justice, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais Financiers : désigne toutes commissions ou tous intérêts dus à tous établissements prêteurs lors de la mise en place du crédit finançant la présente acquisition de l'Immeuble par l'ACQUEREUR.

Les Parties : désigne l'ETAT VENDEUR et le **CANDIDAT** retenu devenu **ACQUEREUR**.

Mutation : vise toute vente, adjudication, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble à l'exception des ventes d'immeubles à construire prévues à l'article 1601-1 du Code civil.

Valeur d'Acquisition : désigne le prix ou la valeur d'acquisition de l'Immeuble, augmenté des Frais versés et supportés par l'ACQUEREUR pendant la période de détention.

VENDEUR : désigne l'ETAT.

Valeur de la Mutation : désigne le prix ou la valeur stipulé(e) dans la Mutation, hors Frais de la Mutation.

Plus-Value Nette : est égale à la Valeur de la Mutation, diminuée de l'agrégat constitué par (i) la Valeur d'Acquisition, (ii) le Coût des Travaux, (iii) les frais financiers et (iv) l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

1.1.2. Mécanisme

En cas de Mutation de l'Immeuble par le CANDIDAT retenu devenu **ACQUEREUR** dans **les DIX (10) années** des Présentes, l'ACQUEREUR versera au VENDEUR un intéressement correspondant à **CINQUANTE POURCENT (50%)** de la Plus-Value Nette réalisée par l'ACQUEREUR lorsque la Mutation a pour objet l'Immeuble.

Les Parties conviennent que la Valeur d'Acquisition sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent acte, l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique, ci-après visé, devant constater le paiement de l'intéressement.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Valeur d'Acquisition se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

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, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est ici 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 mètres carrés de Surface de Plancher objet de la Mutation par rapport à la Surface de Plancher Totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux pièces annexées aux Présentes et selon la même définition que celle retenue aux Présentes.

L'ETAT **VENDEUR** se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les Surfaces de Plancher objet de la Mutation.

En cas de désaccord des Parties sur les Surfaces de Planchers objet de la Mutation, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre expert qui sera désigné, aux frais de l'Acquéreur, par la Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Cet intéressement sera de même dû en cas de cession dans les dix années de l'acte réitératif de vente faisant suite au présent Cahier des charges de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble. 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 de la société applicable à cette plus-value.

Etant entendu que si la Mutation ou la cession des titres de la société dont l'actif immobilier porte sur une partie de l'Immeuble, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets, pendant toute la période restant à courir du délai de dix ans susvisé, sur la partie de l'Immeuble non mutée.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'ACQUEREUR, est justifiée par le souci de gestion du patrimoine immobilier du VENDEUR.

1.1.3. Mise en œuvre

L'ACQUEREUR devra communiquer au VENDEUR, dans les 15 Jours Calendaires de leur signature ou de leur établissement :

- 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 ;
- La justification, le cas échéant, du Coût des Travaux,
- En cas de Mutation de partie de l'Immeuble, le relevé de la Surface de Plancher objet de la Mutation, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit en tout état de cause être communiqué au Vendeur deux (2) mois avant la signature de l'acte authentique, ci-après visé, constatant le paiement de l'intéressement.

En cas de Mutation ou de cession de parts par acte authentique, le notaire de l'ACQUEREUR séquestre sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que le VENDEUR soit garanti au paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire, à recevoir par Maître Vincent LEMÉE, Notaire ou l'un des notaires exerçant à l'office notarial sis à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4, rue du Champ Dolent, dont est titulaire la Société par Actions Simplifiée OFFICE DU CARRÉ – NOTAIRES, titulaire d'Offices Notariaux, qui en constatera le paiement. Les Frais de l'Acte Complémentaire, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties 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.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité du Cahier des charges et de son acte réitératif de vente, le prix principal ou tout autre clause de la vente.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire connaître et spécifier dans tout contrat de financement garanti par une sûreté réelle sur l'Immeuble, la présente clause d'intéressement, de sorte que la présente clause d'intéressement s'applique en cas de réalisation de sûretés réelles.

La présente clause sera publiée au service de la publicité foncière par les soins du Notaire rédacteur de l'acte réitératif de vente..

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cinq cents euros (500,00€).

1.1.4. Sanction

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, le CANDIDAT retenu devenu ACQUEREUR, alors défaillant, sera tenu à l'égard du VENDEUR de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du VENDEUR à tous autres dommages et intérêts.

Une copie exécutoire de l'acte réitératif de vente contenant la présente clause d'intéressement sera délivrée au VENDEUR par le Notaire rédacteur de l'acte réitératif de vente, aux frais de l'ACQUEREUR.

III – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes, maître d'œuvre ...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

Pour les personnes physiques :

- Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, situation de famille, régime matrimoniale, PACS ;
- Copie recto-verso de leur carte nationale d'identité, passeport en cours de validité avec photographie ;
- Extrait d'acte de naissance de moins de 3 mois
- Compte-rendu de leur chef de l'interrogation du site bodacc.fr datant de moins de 3 mois ;
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquiescer.

Pour les sociétés ou autres personnes morales

- Copie des statuts en cours de validité certifiés conforme par son gérant ou président
- Copie du procès-verbal de nomination du gérant ou président de la société, s'il n'est pas nommé dans les statuts ;
- Extrait K bis de moins de deux mois
- Certificat de non faillite de moins de deux mois
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquiesceur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquiesceur, notamment pour la signature de l'acte authentique de vente.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

Si appartenance à un groupe :

- Nom et organigramme du groupe
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années ; éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;

Pour les candidats étrangers

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessous ;
- Un avis juridique (Legal Opinion) certifié et établi en langue française attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager

Pour tous les candidats

- Savoir-faire et expérience professionnelle : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, ou le groupe dont il dépend, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées.
 - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois dernières exercices clos.
 - Domicile élu pour la suite à donner aux présentes lequel doit obligatoirement être fixé en France métropolitaine ;
 -
-

IV – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE, CAUTIONNEMENT

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser un cautionnement bancaire, fixé à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)** à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Ce cautionnement de garantie est à déposer simultanément au dépôt de l'offre à :

**La Direction Régionale des Finances Publiques
Pole de gestion domaniale
Avenue Janvier
BP 72102
35021 RENNES Cedex 9**

Au moyen :

- Soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une **durée minimale portée au 15 mars 2026**.
- Soit d'un virement bancaire effectué à la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne et du département d'Ille et Vilaine dont le RIB est reproduit ci-dessous :

Relevé d'identité bancaire :
Domiciliation : Direction Régionale des Finances Publiques
BANQUE de France
RIB : 30001 00682 A3500000000 63
IBAN : FR92 3000 1006 82A3 5000 0000 063
BIC : BDFEFRPPCCT

- Soit d'un chèque de banque ou d'un chèque postal tiré par un chef d'agence de la Banque ayant son siège en France, établi à l'ordre du Trésor public. Ce chèque est immédiatement encaissé par la DRFIP.

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution du cautionnement restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constitué. Un récépissé de dépôt leur sera adressé. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Pour le candidat retenu, le montant net du cautionnement est imputé sur le prix de vente.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat retenu, la garantie restera acquise, à titre de clause pénale, à l'ETAT qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Pour les candidats écartés, le cautionnement leur est remboursé par la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne et du département d'Ille et Vilaine sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci-avant.

2- ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous aux dates suivantes :

Jour	Créneaux horaires
Jeudi 19 septembre 2024	De 10h à 12h
Jeudi 3 octobre 2024	De 14h à 16h
Mardi 15 octobre 2024	De 10h à 12h
Mardi 5 novembre 2024	De 14h à 16h

Mardi 19 novembre 2024	De 10h à 12h
Jeudi 5 décembre 2024	De 14h à 16h
Mardi 17 décembre 2024	De 10h à 12h
Jeudi 16 janvier 2025	De 14h à 16h
Mardi 11 février 2025	De 10h à 12h
Jeudi 13 mars 2025	De 14h à 16h
Mardi 1 ^{er} avril 2025	De 14h à 16h

Les candidats désirant visiter le bien doivent en formuler la demande par courriel auprès du pôle de gestion domaniale de RENNES à l'adresse suivante :

yohann.peron@dgfip.finances.gouv.fr
drfip35.pole-gestion-domaniale@ dgfip.finances.gouv.fr
Tél fixe : 02.99.66.29.40
Tél mobile : 06.21.762.765

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs et après avoir obtenu l'accord de la Drfip à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, environnemental, administratif, juridique et financier, qu'ils jugent opportuns pour présenter 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 de l'IMMEUBLE.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse :

yohann.peron@dgfip.finances.gouv.fr
drfip35.pole-gestion-domaniale@ dgfip.finances.gouv.fr
Tél fixe : 02.99.66.29.40
Tél mobile : 06.21.762.765

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.

V – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURE

1 – présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en langue française et signée par le candidat, personne physique ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée à la Direction régionale des Finances publiques de Bretagne et du département d'Ille et Vilaine, pôle de gestion domaniale de Rennes, sous pli cacheté portant sur l'enveloppe les mentions suivantes :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE
« PALAIS ST MELAINE » sis à RENNES (35), 4, place Saint Melaine
NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »**

et contenant, en complément du dépôt de garantie, une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat et rappelant la mention **« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE « PALAIS ST MELAINE » sis à RENNES (35), 4, place Saint Melaine »**

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés sous le titre II « LES CANDIDATS » du présent cahier des charges et une offre de prix.

Cette enveloppe contiendra impérativement une copie de l'intégralité de ces mêmes documents, portée sur un support électronique, de type clé USB dont les fichiers seront imprimables et duplicables pour les besoins de l'étude de candidature par les services de l'ETAT et ses conseils éventuels.

Ces plis sont transmis :

- Soit par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception,
- Soit remis directement, après prise de rendez-vous, contre récépissé, à l'adresse suivante :

**La Direction Régionale des Finances Publiques
Pole de gestion domaniale
Avenue Janvier
BP 72102
35021 RENNES Cedex 9**

2 – contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition dans une enveloppe cachetée contenant les données suivantes :

A- Données juridiques

- 1) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité ;

- 2) L'offre doit être faite sans condition suspensive ;
- 3) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Le montant du prix de vente offert exprimé en EURO, en valeur nette de tout droit ou taxe et à l'exclusion de toute autre proposition. Le prix est rédigé en chiffres et en lettres.
- Le justificatif du cautionnement ;
- Les modalités de financement de l'opération et notamment le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition, le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement
- Une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds.

3 – Date limite de réception des candidatures

Le Mercredi 30 Avril 2025 à 16 heures
--

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

Il en est de même pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents sollicités demandés ci-avant (titre II).

4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

5 - Choix du candidat

L'ETAT choisit librement l'offre.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Pour simple information, sans obligation pour l'ETAT, la date prévisionnelle de choix du candidat est fixée au **Lundi 30 Juin 2025** au plus tard.

L'ETAT se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et 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.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'ETAT se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'ETAT n'aura pas à justifier sa décision. La cession pourra avoir lieu par tout moyen et notamment par adjudication, ou vente interactive.

6 – Substitution du candidat retenu –

Principe

Le candidat retenu pourra substituer une morale créée pour porter l'opération sous réserve que celle-ci soit contrôlée par lui

Cette société substituant devra répondre à toutes les conditions imposées au Candidat choisi figurant sous le titre III ci-dessus.

Le candidat transmettra au notaire rédacteur, au plus tard quinze (15) jours avant la date de régularisation l'acte réitératif, une copie de l'acte de substitution signé, une copie des statuts à jours de la société substituant et l'intégralité des ses justificatifs de pouvoirs et de capacité.

Le candidat choisi substitué et son substituant feront leur affaire personnelle, en dehors de la comptabilité de l'ETAT et de celle du notaire recevant l'acte réitératif de vente, de toute somme avancée par le Candidat choisi pour cette opération

Substitution d'un Crédit-bailleur

Pour exception au principe ci-dessus stipulé, le candidat retenu pourra substituer, à l'acte réitératif d'acquisition, un crédit-bailleur notoirement solvable, fiscalement domicilié en France, lequel consentira, le même jour, un crédit-bail immobilier au candidat retenu, sans que cette exception ne constitue une condition suspensive de son financement ni puisse rallonger les délais fixés au présent cahier des charges pour la réitération de l'acte authentique de vente.

Par cette substitution le Crédit-bailleur acceptera sans exception les conditions du présent cahier des charges et les termes du Modèle d'acte de vente qui en constitue une partie intégrante, sans pouvoir solliciter la transmission de pièces complémentaires à celle énoncées au Modèle d'acte.

Le Candidat retenu s'oblige à en informer Maître Vincent LEMEE notaire à RENNES, dans les meilleurs délais.

A défaut de transmission au plus tard **quinze (15)** jours avant la date prévisionnelle de signature de l'acte réitératif de vente, par le candidat acquéreur et/ou le notaire du crédit-bailleur, à Maître Vincent LEMEE notaire à RENNES rédacteur choisi par l'Etat, de tous les justificatifs de capacité du crédit bailleur et informations indispensables à l'acte de vente, l'acte réitératif de vente sera réputé ne pouvoir être régularisé qu'au profit du seul candidat initial.

7 – Signature de l'acte de vente

Une fois l'offre retenue par l'**ETAT** il sera procédé avec le candidat retenu directement à la signature de l'acte notarié de vente à recevoir par « **L'OFFICE DU CARRE NOTAIRES** » office notarial sis à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4, rue du Champ Dolent, conformément au Modèle d'acte de vente dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE 24 : Modèle d'acte de vente**).

Par la présentation de sa candidature, le candidat retenu accepte les termes de ce Modèle d'Acte lesquelles ne pourront faire l'objet de modifications qu'aux seules fins de mises à jour des pièces administratives attendues.

Aucune promesse de vente ne sera régularisée en complément du présent cahier des charges.

Il est expressément précisé que le candidat retenu ne pourra pas arguer de la nécessité de la régularisation préalable d'un avant-contrat à l'appui de son dossier de financement pour retarder le délai de régularisation de l'acte réitératif, le présent CAHIER DES CHARGES, et la lettre d'acceptation contenant tous les éléments nécessaires au traitement de son dossier.

La signature de l'acte authentique de vente, conforme au Modèle d'Acte annexé au présent Cahier des charges, interviendra au plus tard dans le délai de **trois (3) mois** à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants :

- Après la modification du PLUi devenu applicable portant modification du zonage de l'IMMEUBLE objet des présentes ;
- Après publication au Journal officiel de l'arrêté ministériel autorisant la vente de l'IMMEUBLE au prix proposé par le candidat retenu ;

Convocation valant mise en demeure

Passé ce délai, le notaire en charge de l'acte réitératif de vente procèdera à la convocation, à son choix par courrier recommandé avec avis de réception ou signification par commissaire de Justice.

La première présentation postale de cette convocation, sans autre formalisme, vaudra mise en demeure.

A défaut de régulariser l'acte réitératif de vente au jour, lieu et date convenus dans cette convocation, et ce pour quelle que raison invoquée par l'ACQUEREUR, celui-ci sera redevable d'un montant forfaitaire de **MILLE CINQ CENT EUROS (1.500 EUR) Hors taxe**, au titre de pénalité par jour de retard.

Sont ici rappelées les dispositions du titre « PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURE » par lesquelles l'ETAT se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Ainsi qu'il est précisé également des dispositions du titre IV – 1 des présentes, la garantie versée par le candidat restera acquise à l'ETAT, à titre de clause pénale ; ce dernier pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Dans tous les cas, la date de réitération de l'acte de vente ne pourra pas dépasser le 15 décembre 2025.

VI- PAIEMENT DU PRIX DE VENTE 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** dont les coordonnées figurent ci-dessous au plus tard **QUARANTE-HUIT (48) heures** avant la date de régularisation de l'acte authentique et devront obligatoirement émaner d'un compte détenu en France Métropolitaine par l'ACQUEREUR.

Relevé d'identité Bancaire							
 Caisse des Dépôts	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				

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, exclusivement et intégralement au moyen d'un virement bancaire.

2 – Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, par virement visualisable sur le compte de **l'OFFICE DU CARRÉ** dont les coordonnées figurent ci-dessus, au plus tard **QUARANTE HUIT (48) heures** avant la date convenue de la signature de l'acte authentique, toutes taxes, tous frais et tous honoraires se rapportant à l'acte final de vente en ce compris les éventuelles pénalités de retard.

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

Le candidat acquittera également au moment de la signature de l'acte de vente, la somme de **TROIS MILLE CINQ CENTS (3.500 EUR) HORS TAXE**, soit QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4.200 EUR TTC) Toutes taxes comprises, 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, suivant les dispositions de l'Article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 , au titre des frais et honoraires relatifs à l'établissement du présent cahier des charges.

Ainsi qu'il est précisé ci-avant, tout virement devra provenir d'un compte ouvert en France Métropolitaine.

3 – Attestation d'origine des fonds et Relevé d'identité bancaire de l'ACQUEREUR

Attestation d'origine des fonds

Au plus tard QUARANTE-HUIT (48) heures avant la date de la régularisation de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR transmettra obligatoirement par courriel à l'**OFFICE DU CARRÉ**, une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds.

Cette attestation devra être transmise aux adresses suivantes :

c.ollivier@officeducarre.notaires.fr
comptabilite@officeducarre.notaires.fr

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-3 du Code Monétaire et Financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, l'ACQUEREUR procédera aux déclarations suivantes :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas et ne proviendront pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L. 561-15-I premier alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas et ne porteront sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme et ne sont pas liées au blanchiment des capitaux (article L 561-16 premier alinéa).

Les candidats reconnaissent avoir parfaite connaissance des dispositions du Code monétaire et financier (article L 562-4 du Code monétaire et financier) interdisant aux notaires de mettre à disposition directement ou indirectement, ou d'utiliser des fonds ou ressources économiques au profit de personnes dont les fonds et ressources économiques font l'objet d'une mesure de gel des avoirs.

Relevé d'identité bancaire de l'ACQUEREUR

A l'issue du rendez-vous de signature de l'acte de vente, l'ACQUEREUR remettra en mains propres au notaire, un relevé d'identité bancaire (RIB) mentionnant obligatoirement le code IBAN, du compte dont il est titulaire en France métropolitaine, sur lequel il souhaite que l'éventuel solde créditeur de la provision sur frais lui soit restituée après publication de l'acte au Service de la publicité foncière,

Ce RIB sera daté et signé par l'ACQUEREUR ou par son représentant légal.

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.

VIII – ANNEXES

Les annexes 1, 2, 3, 4a, 4b, 6a, 6b,6c ,6d ,6e ,6f, 10 et 13 sont, comme l'ensemble des annexes, disponibles via le lien de téléchargement suivant :

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/751b3405cfd64d8c9f17/>

Numéro de l'annexe	Nature de l'annexe
1	Plan de géolocalisation du Palais Saint Melaine
2	Diagnostic patrimonial BAIZEAU
3	Etude historique
4a	Décision d'inutilité et de déclassement
4b	JO décision inutilité
5	Plan informatif des surfaces Cabinet PRIGENT
6a	Plan cadastral
6b	Document de division parcellaire
6c	Procès-verbal d'alignement partie Nord-Ouest
6d	Arrêté d'alignement par RENNES METROPOLE partie Nord-Ouest
6e	Procès-verbal et plan d'alignement partie Est
6f	Matrice cadastrale
7a	Certificat d'urbanisme informatif
7b	Extrait du règlement littérale Zone UG1
7c	Note Juin 2024 Enjeux urbains et patrimoniaux pour la ville de Rennes et Rennes Métropole
8a	Fiche Mérimée Ministère de la Culture : Palais Saint Melaine
8b	Décret du 22 juin 2009
8c	Avis du Ministère de la Culture du 31 janvier 2022
8d	Avis de la DRAC du 14 avril 2023
9	Convention de servitude ENEDIS

10	Pré-diagnostic écologique
11	Diagnostic parasitaire du 23/05/2024
12	Diagnostic plomb ancien logement de fonction
13	Diagnostic amiante bâtiment A
14	Diagnostic amiante bâtiment B
15	Dossier technique amiante bâtiment A
16	Dossier technique amiante bâtiment B
17	Diagnostic gaz ancien logement de fonction
18	Diagnostic électricité ancien logement de fonction
19	DPE
20	DPE
21	Consultation GEORISQUES
22	EPR PREVENTIMMO
23	EPRS PREVENTIMMO
24	MODELE d'ACTE DE VENTE