

# AVIS D'APPEL À PROJETS

## EN VUE DE LA CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE L'ÉTAT



**Annexes de la  
Bibliothèque  
nationale de  
France  
« Les Silos »  
2, rue Montbauron  
78000 VERSAILLES**

Objet de l'appel à projets :.....	3
Mode de consultation :.....	3
<b>I. Présentation de l'ensemble immobilier :.....</b>	<b>4</b>
1.1 – Description de l'Ensemble immobilier.....	4
1.2. – Références cadastrales de l'Ensemble immobilier.....	5
1.3 – Localisation de l'Ensemble immobilier / contexte urbain :.....	6
1.4 – Relevés de surfaces :.....	6
1.5 – Reportage photographique :.....	6
1.6 – Situation d'occupation :.....	6
1.7 – Dossier technique Amiante :.....	7
1.8 – Diagnostic termites :.....	7
1.9 – Diagnostic de performances énergétiques :.....	7
1.10 – Constat de risque d'exposition au plomb :.....	7
1.11 – Contrôle de l'installation intérieure d'électricité :.....	7
1.12 – Réseaux et assainissement :.....	7
1.13 – Transformateurs :.....	7
1.14 – Installations classées pour la protection de l'environnement / pollution :.....	7
1.15 – Servitudes :.....	8
<b>II. Déroulement de la procédure de consultation :.....</b>	<b>9</b>
2.1 – Ouverture de la Consultation :.....	9
2.2 – Consultation du dossier.....	9
2.3 – Demande d'information des candidats.....	9
2.4 – Organisation des visites.....	9
2.5 – Dépôt des offres.....	10
2.6 – Sélection du candidat lauréat :.....	10
2.6.1 <i>Critères de choix des candidats</i> :.....	10
2.6.2 <i>Sélection du candidat</i> :.....	10
2.7 – Confidentialité :.....	11
2.8 – Calendrier de la consultation :.....	11
2.8.1 – <i>Phases de dépôt des offres et de sélection du lauréat</i> .....	11
2.8.2 – <i>Mise en œuvre de la cession</i> .....	12
<b>III. Offre à remettre par les candidats.....</b>	<b>12</b>
3.1 – Composition de l'offre à remettre par les candidats.....	12
3.1.1 – <i>Généralités</i> .....	12
3.1.2 – <i>Données relatives à l'identité du candidat</i> .....	12
3.1.3 – <i>Contenu de l'offre</i> :.....	13
3.2 – Délai de validité des offres.....	16
<b>IV – Mise en œuvre de la cession :.....</b>	<b>17</b>
4.1 – Conditions générales de la vente :.....	17
4.2 – Réalisation de la vente :.....	17
4.3 – Carence de l'acquéreur après acceptation de l'offre par le vendeur :.....	17
4.4 – Absence de garantie :.....	17
4.5 – Règlement des litiges :.....	18

**Objet de l'appel à projets :**

L'État (Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines – Division du Domaine)

Ci-après dénommé l'État,

organise un avis d'appel à projets, après mise en concurrence en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier domanial.

Ci-après dénommé l'Ensemble immobilier,

Cette cession prendra la forme d'un appel à projets, ayant pour objet de désigner la personne qui s'engagera à acquérir l'Ensemble immobilier dans les conditions prévues dans le présent Règlement de Consultation et ses annexes.

**Mode de 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'Ensemble immobilier. La consultation est organisée par :

**Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines  
Division du Domaine  
16, avenue de Saint-Cloud  
78018 VERSAILLES Cedex**

## I. PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

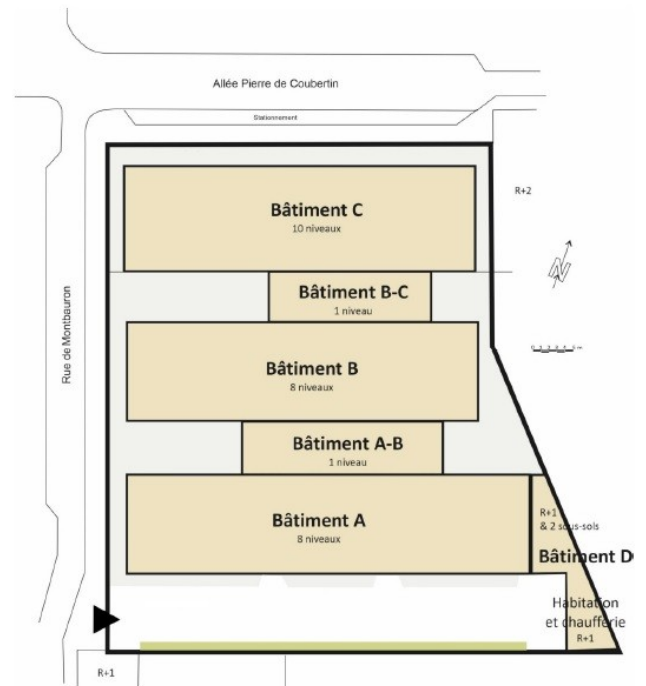
### 1.1 – Description de l'Ensemble immobilier

L'Ensemble immobilier, dit « Les Silos », est situé 2 rue Montbauron à Versailles, à l'angle de l'allée Pierre de Coubertin. Il est composé de trois bâtiments principaux, distants de six mètres les uns des autres, liaisonnés par des bâtiments intermédiaires traversant les cours et d'un bâtiment d'habitation et chaufferie, pour une surface totale de plancher de 14 513,30 m<sup>2</sup>, implantés sur un terrain de 3 405 m<sup>2</sup> clos de murs d'enceinte et de contreforts, à forte déclivité et très enclavé (mur de soutènement de la butte Monbauron à l'est et hôtel de police au sud).

#### Les dates de construction

Les trois bâtiments principaux et le bâtiment d'habitation et chaufferie, représentés sur le plan ci-contre, ont été construits à des époques différentes :

- le premier bâtiment principal de 8 niveaux, datant de 1933, a été conçu par l'architecte en chef de la Bibliothèque Nationale, Michel Roux-Spitz (A) ;
- le second de 8 niveaux, d'une conception similaire au premier, a été construit en 1953 (B) ;
- le troisième de 10 niveaux, datant de 1968, a été conçu par l'architecte André Chatelin (C) ;
- le bâtiment d'habitation et chaufferie, de 4 niveaux, a également été construit en 1933 (D).



Les trois bâtiments principaux composant les annexes de la Bibliothèque Nationale ont été construits séparément. Ils ont cessé d'être utilisés comme dépôts d'archivage par la Bibliothèque nationale de France en 1998.

#### L'accès

L'entrée du dépôt des archives, n'ayant à l'origine aucunement besoin d'un accès marqué, est située rue Montbauron à partir du bâtiment A. Afin de relier les trois bâtiments, des galeries de liaison sont aménagées dans les vides.

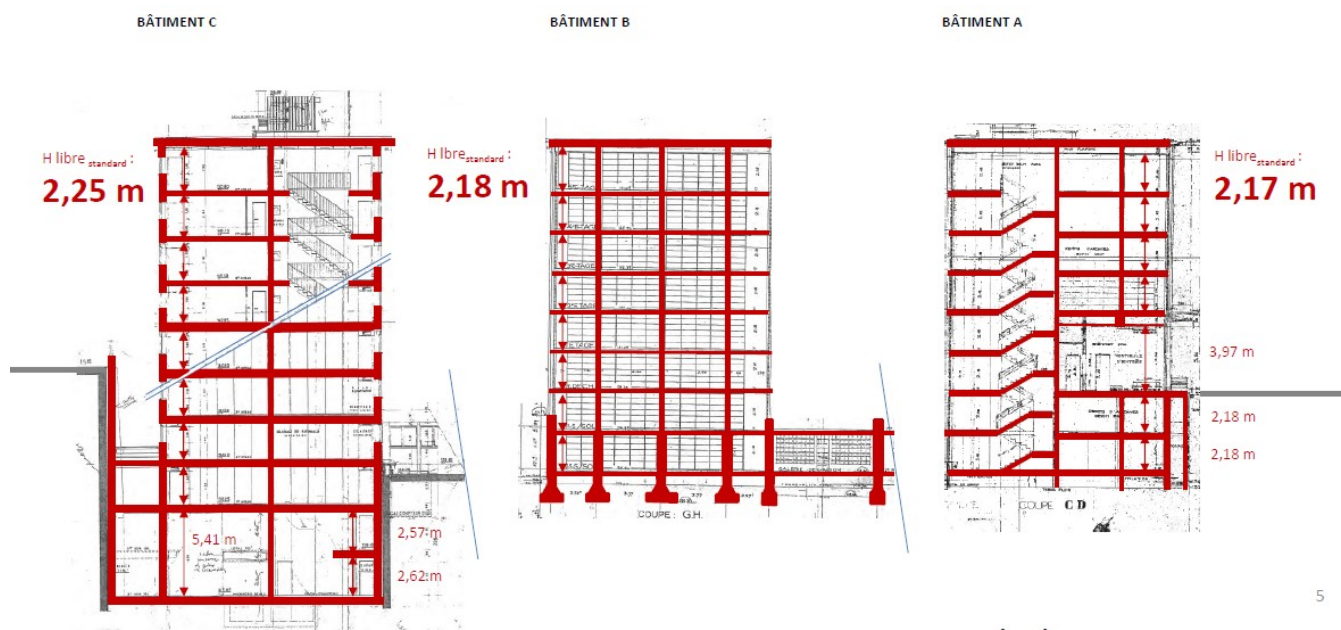
#### Les espaces extérieurs

Ils présentent leurs trois pignons sur la rue Montbauron ; leur façade principale est parallèle à l'allée Pierre de Coubertin. Ils sont couverts en terrasse et bâtis en béton armé. Le niveau des couvertures est le même pour tous.

La façade et les pignons sur rues expriment fortement les notions de muralité et d'espaces clos. Les grilles périphériques accentuent l'expression d'îlot fermé. Paradoxalement, la recherche de la lumière par pavés de verre est appliquée sur les façades « internes ».

## Les espaces intérieurs

Les espaces intérieurs sont caractérisés par de faibles hauteurs sous plafond. En effet, les deux premiers bâtiments (A et B) ont des hauteurs sous plafond de 2,17 – 2,18 m visant, à l'origine, à optimiser les surfaces linéaires d'archivage et leur accès. Avec une hauteur sous plafond de 2,25 m et de nombreux sous-sols, le bâtiment C, tout en respectant le gabarit de l'îlot, répond toujours à cette volonté de dégager des mètres linéaires d'archives.



### 1.2. – Références cadastrales de l'Ensemble immobilier

L'Ensemble immobilier constitué des anciens dépôts annexes de la Bibliothèque Nationale est édifié au 2 rue Montbauron à Versailles (Yvelines), sur la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BP	164	2 RUE MONTBAURON	3405 m2

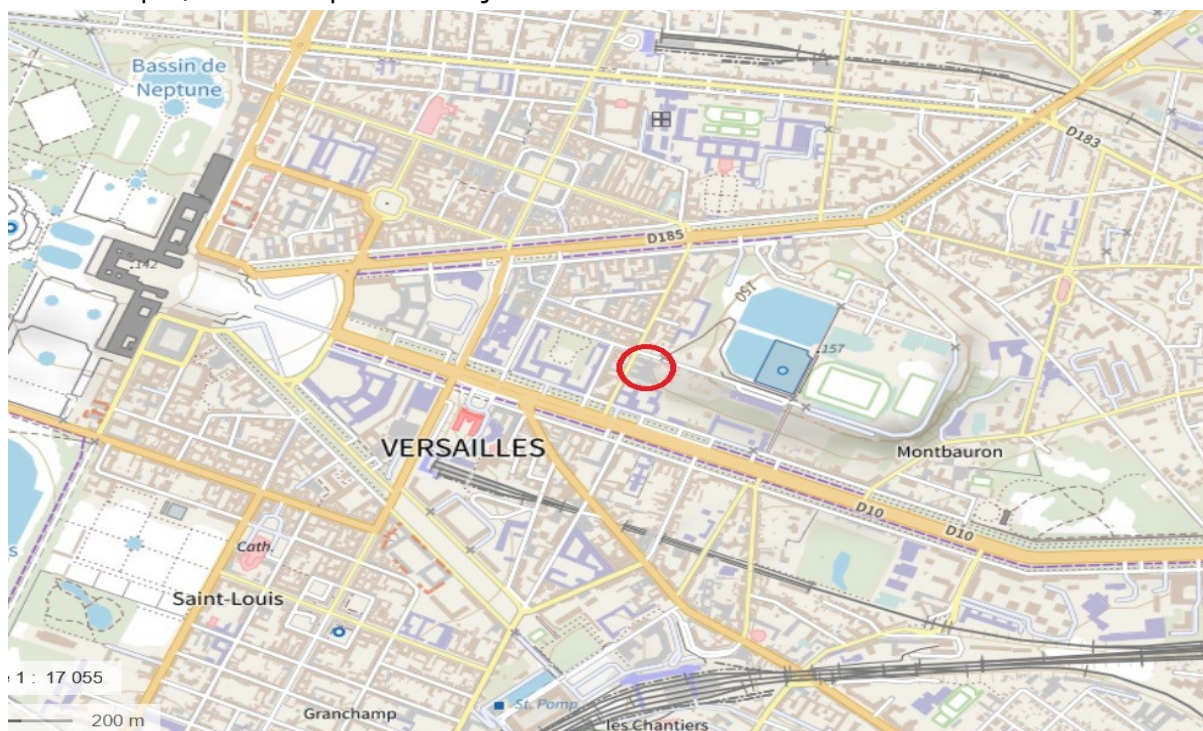
L'Ensemble immobilier est référencé sous le numéro CHORUS IDF1/138813/352562.



### **1.3 – Localisation de l'Ensemble immobilier / contexte urbain :**

L'Ensemble immobilier est situé au cœur de la ville de Versailles, à proximité immédiate du château de Versailles et du marché couvert, non loin des trois gares de Versailles (rive droite, rive gauche et Chantiers).

Les bâtiments objets de l'appel à projets sont en rupture avec l'environnement par leur volumétrie. Ils sont également en rupture par leur fonction d'origine de dépôt de bibliothèque, dans un quartier majoritairement consacré à l'habitat.



### **1.4 – Relevés de surfaces :**

Sans garantie de la part du Vendeur, la surface de plancher totale de l'Ensemble immobilier objet de la vente s'établit à 14 513,30 m<sup>2</sup>.

Sont demeurés annexés aux présentes les tableaux récapitulatifs de la surface de plancher (SDP) de chacun des bâtiments, ainsi que le tableau récapitulatif de la SDP de l'ensemble des bâtiments, tous établis le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE (92000), 58 rue Maurice Thorez :

- annexe n° 1 : Bâtiment A ;
- annexe n° 2 : Bâtiment B ;
- annexe n° 3 : Bâtiment C ;
- annexe n° 4 : Bâtiment intermédiaire A-B ;
- annexe n° 5 : Bâtiment intermédiaire B-C ;
- annexe n° 6 : Bâtiment D ;
- annexe n° 7 : tous les bâtiments.

### **1.5 – Reportage photographique :**

Un reportage photographique figure en annexe n° 8.

### **1.6 – Situation d'occupation :**

Une convention d'occupation précaire conclue avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines (SDIS 78) est actuellement en cours de validité.

L'Ensemble immobilier sera cédé libre de toute occupation, la cession constituant un motif de résiliation de la convention.

Pour information des candidats, il est précisé que quatre opérateurs de téléphonie ont émis le souhait de pouvoir implanter sur le toit terrasse du bâtiment A des antennes téléphoniques qui pourraient constituer une future source de revenus pour l'acquéreur. Les caractéristiques de cette implantation ont été validées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **1.7 – Dossier technique Amiante :**

Le dossier technique amiante figure en annexe n° 9 au cahier des charges (qui sera produite au cours de l'appel à projets).

#### **1.8 – Diagnostic termites :**

Le diagnostic termites figure en annexe n° 10 au cahier des charges (qui sera produite au cours de l'appel à projets).

#### **1.9 – Diagnostic de performances énergétiques :**

Le diagnostic de performances énergétiques figure en annexe n° 11 au cahier des charges (qui sera produite au cours de l'appel à projets).

#### **1.10 – Constat de risque d'exposition au plomb :**

Le constat de risque d'exposition au plomb concernant le bâtiment D figure en annexe n° 12 au cahier des charges (qui sera produite au cours de l'appel à projets).

#### **1.11 – Contrôle de l'installation intérieure d'électricité :**

L'état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité concernant le bâtiment D figure en annexe n° 13 au cahier des charges (qui sera produite au cours de l'appel à projets).

#### **1.12 – Réseaux et assainissement :**

L'ensemble immobilier est désaffecté depuis 1998.

L'État déclare que le candidat devenu acquéreur devra faire son affaire personnelle de la continuation ou de la mise en service (branchements compris) à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, à la maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux.

L'acquéreur devra de même faire son affaire personnelle de la non-conformité du réseau d'assainissement.

#### **1.13 – Transformateurs :**

L'État déclare qu'il existe dans l'Ensemble immobilier un transformateur électrique propriété d'Électricité de France (EDF), sur lequel la présence de PCB-PCT est possible. Le candidat devenu acquéreur devra faire son affaire personnelle, en lien avec EDF du traitement de ce transformateur dans le cadre de son éventuel projet de réhabilitation ou de restructuration (maintien, déplacement, etc.), sans garantie de l'État, en particulier sans garantie d'éviction à ce sujet.

#### **1.14 – Installations classées pour la protection de l'environnement / pollution :**

L'État déclare 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 (confère

annexe n° 14 : Basias Basol).

L'État déclare avoir confié à la société STUDEIS, 166 avenue Marc Sangnier 59280 ARMENTIERES, le soin de réaliser une étude environnementale de la qualité des sols concernant l'Ensemble immobilier, dont les résultats ont fait l'objet d'un rapport daté du 30 juin 2014, figurant en annexe n° 15.

Par la présentation de son offre, le candidat devenu acquéreur devra :

- faire son affaire personnelle de la situation du sol et du sous-sol, le tout sans aucun recours de sa part contre le vendeur ;
- s'obliger à prendre à sa charge exclusive le traitement de la pollution éventuelle ;
- s'engager dans l'acte de vente, conformément à la réglementation aujourd'hui en vigueur à procéder aux opérations nécessaires de traitement des pollutions éventuelles pour assurer, en fonction de l'usage auquel les terrains sont destinés par lui, une compatibilité sanitaire ;
- renoncer expressément, dans l'acte de vente, à tout recours contre le vendeur sur le fondement de la pollution, des vices cachés, ainsi que sur tout autre fondement, tendant à la résolution de la vente ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause la pollution du sol ou du sous-sol, le tout de manière à ce que le vendeur ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, par l'acquéreur ;
- en cas de changement de destination du bien ou de modification de l'implantation et/ou de la construction, s'engager le cas échéant, à prendre les mesures nécessaires afin de rendre le bien compatible avec sa destination sans aucun recours contre le vendeur ;
- renoncer en cas de découverte de toute autre pollution postérieurement à l'étude STUDEIS ainsi qu'à la signature de l'acte de vente, à tout recours à l'encontre du vendeur du fait de cette pollution même si cette dernière a une origine antérieure à la signature de l'acte de vente ;
- d'une manière générale, renoncer tant pour lui-même que pour ses ayants droit à toute réclamation et action contentieuses de quelque nature que ce soit, fondées sur l'état du bien à l'encontre du vendeur ;
- s'engager également à tenir le vendeur indemne de tout recours des tiers et/ou de l'administration du fait de l'état du site et plus particulièrement, d'une quelconque pollution même si cette dernière a une origine antérieure à la signature de la vente.

### **1.15 – Servitudes :**

Le candidat devenu acquéreur devra supporter les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de lois, de règlements ou de conventions et notamment les servitudes d'utilité publique intéressant le territoire de la commune de Versailles.

À ce sujet, l'État déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur l'Ensemble immobilier et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et des documents applicables aux biens qui seront énoncées dans l'acte de vente.



## II. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION :

### **2.1 – Ouverture de la Consultation :**

L'État porte à la connaissance du public le projet de cession de l'Ensemble immobilier, par la mise en ligne de l'avis d'appel à projets sur le site des cessions immobilières de l'État : <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

### **2.2 – Consultation du dossier**

Le dossier est consultable sur l'espace notarial de l'étude MORIN-LECOEUR-RAVON, située 12 boulevard du Roi à Versailles, disponible sur le site internet : <https://www.espacenotarial.com/>. Les demandes d'accès à l'espace notarial sont à adresser par courriel, avec accusé de réception, sur la boîte aux lettres fonctionnelle de la division du Domaine de la Direction départementale des Finances Publiques des Yvelines avec pour objet LES SILOS : [ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

L'État se réserve la possibilité d'enrichir la documentation tout au long de l'appel à candidature, et en conséquence, les candidats sont invités à consulter régulièrement les sites précités.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. 2.7 infra), aux vérifications et audits sur les documents figurant dans le dossier d'appel à projets, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans l'acte de vente dont le projet d'acte figure en annexe n° 16 au cahier des charges.

### **2.3 – Demande d'information des candidats**

Toute précision souhaitée par un candidat fera l'objet d'une demande de sa part, adressée, avec accusé de réception, sur la boîte aux lettres fonctionnelle de la division du Domaine de la Direction départementale des Finances Publiques des Yvelines avec pour objet LES SILOS : [ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Toute réponse de l'administration fera l'objet d'une mise en ligne sur l'espace notarial afin de permettre un égal accès des candidats aux informations complémentaires ainsi fournies par l'administration. Aucune autre information ne sera délivrée en dehors de cette procédure.

### **2.4 – Organisation des visites**

Les visites se feront uniquement sur rendez-vous après en avoir formulé la demande auprès de :

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Division du Domaine

Service local du Domaine

par téléphone au 01.30.84.05.46

ou

par courriel à l'adresse suivante :

[ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

## **2.5 – Dépôt des offres**

Les offres sont à adresser par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante avant la date limite de dépôt précisée ci-dessous au paragraphe 2.8 calendrier :

**Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines  
Division du Domaine  
16, avenue de Saint-Cloud  
78018 VERSAILLES Cedex**

## **2.6 – Sélection du candidat lauréat :**

### **2.6.1 Critères de choix des candidats :**

L'analyse des offres sera basée sur les deux critères suivants :

- critère financier : prix net vendeur, sans condition suspensive relative à une modification du PLU, et clauses d'intéressement complétées pour des montants supérieurs aux minima mentionnés dans la lettre d'offre d'achat ;
- qualité de l'offre : qualité du projet et adéquation avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2.6.2 Sélection du candidat :**

À la réception des offres, l'État procédera à leur dépouillement et leur analyse comparative.

En cas de réponses nulles ou incomplètes, le Candidat sera informé (par lettre recommandée) du rejet de son offre à défaut d'une régularisation dans les 8 jours calendaires à compter de la date de notification du rejet.

L'État choisit librement une offre conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La cession est consentie au bénéfice du mieux-disant au regard des critères de choix sus-décrits.

L'État se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci, en procédant au besoin à l'audition des candidats.

L'État 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 ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

L'État n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué et si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges et de la vente.

La faculté de substitution étant liée au contrôle du substitué par l'acquéreur initial, ce dernier s'engage à ne modifier d'aucune manière son contrôle du substitué jusqu'à la réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception l'informant de la suite donnée à son offre. L'État pourra néanmoins refuser une demande de substitution sans avoir à en justifier.

Le candidat acquéreur s'engage à ne réaliser aucune modification de son capital

social notamment aucune cession de droits sociaux, tant qu'il n'aura pas rempli l'ensemble de ses engagements pris dans le cadre du présent appel à projets.

Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent à l'État le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre le Vendeur.

L'État établira un classement des candidats sur la base de leur offre.

L'État déclarera le candidat classé en première position comme le lauréat de la consultation. Cette décision sera alors notifiée au lauréat par lettre recommandée avec accusé de réception. Les candidats non retenus seront notifiés par courrier simple.

La sélection des candidats et le choix du lauréat seront faits de façon discrétionnaire et l'État se réserve le droit de ne pas justifier ses décisions auprès des candidats.

La signature de l'acte de vente devra respecter le calendrier du présent Règlement.

Passé le délai indiqué, si la contractualisation n'intervient pas du fait d'absence d'accord entre les parties, l'État aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Le délai de contractualisation indiqué s'appliquera alors au nouveau lauréat, à compter de la date de la notification de sa désignation.

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'Ensemble immobilier dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de la vente.

## **2.7 – Confidentialité :**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toutes personnes ayant eu accès aux informations et à la documentation par leur intermédiaire.

## **2.8 – Calendrier de la consultation :**

### **2.8.1 – Phases de dépôt des offres et de sélection du lauréat**

Ouverture de l'appel à projets	<b>Vendredi 22 avril 2022</b>
Date limite pour poser des questions	<b>Jeudi 30 juin 2022</b>
Date limite de réception des offres	<b>Vendredi 22 juillet 2022 à 12h00</b>
Date de sélection du lauréat	<b>Vendredi 16 septembre 2022</b>

*Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid (GMT + 01:00)*

## 2.8.2 – Mise en œuvre de la cession

Date limite de validité des offres	<b>Jeudi 16 mars 2023</b>
Date limite de signature de l'Acte authentique de vente	<b>Dans les trois mois suivant la date de notification du lauréat</b>

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid (GMT + 01:00)

Il est ici précisé que l'État se réserve le droit de modifier le calendrier ci-dessus ou d'interrompre à tout moment la consultation.

## III. OFFRE À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

### 3.1 – Composition de l'offre à remettre par les candidats

#### 3.1.1 – Généralités

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Les offres seront exprimées en Euros.

#### 3.1.2 – Données relatives à l'identité du candidat

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète au programme de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers l'État. Cependant, ils demeureront indéfiniment solidaires desdits engagements renonçant expressément et définitivement par la seule présentation de leur offre aux bénéficiaires de division et de discussion.

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

#### a) Pour les candidats – personnes physiques

- **copie de la carte d'identité,**
- **copie du livret de famille,**
- **copie de l'extrait de l'acte de naissance de moins de 3 mois,**
- **copie du contrat de mariage ou du Pacs le cas échéant,**
- **si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires,**
- **justificatif de la capacité de financement,**
- **déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales.**

#### b) Pour les candidats – personnes morales:

- **dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe, tel que défini par les règles fiscales d'intégration, auquel il appartient,**
- **extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,**

- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme ; ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

c) Pour les candidats étrangers :

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

### 3.1.3 – Contenu de l'offre :

Le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants :

- a) une lettre d'offre d'achat à en-tête (dont un modèle est joint en annexe n° 17) datée et signée par le représentant légal ou la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière :
- faisant acte de candidature ;
  - marquant accord sur les termes du présent appel à projets et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'ensemble immobilier ;
  - faisant obligatoirement apparaître les mentions suivantes :
    - l'offre financière est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée ;
    - le candidat accepte la mise en œuvre des clauses d'intéressement reprises de manière détaillée dans le projet d'acte authentique de vente annexé au présent cahier des charges ; l'État se réserve la possibilité de modifier le projet d'acte jusqu'à la clôture de l'appel à projets.
    - le prix net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur ;
    - les montants de la clause d'intéressement en cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour toute construction à destination d'habitation ou toute modification à destination d'habitation, proposés par le candidat, exprimés en euros (€), en chiffres et en lettres, hors taxes par m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Les montants de cette clause d'intéressement, mentionnés dans le modèle de la lettre d'offre d'achat, constituent des *minima* que le candidat peut majorer dans son offre.**

- les montants de la clause d'intéressement en cas de mutation à titre onéreux pour le tout ou partie de l'Ensemble immobilier, dans son état initial, telle qu'elle figure dans le modèle de lettre d'offre d'achat et dans le projet d'acte, exprimés en pourcentage, en chiffres et en lettres ;

**Le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte de vente.**

Le Candidat retenu acquittera en sus du prix, au moment de la signature de l'Acte de vente, toutes taxes, droits et tous frais, incluant notamment la contribution de sécurité immobilière et tous émoluments des notaires se rapportant à la vente. Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses autres conseils.

- il s'engage à signer l'acte de vente dans les trois mois de l'acceptation de son offre par l'État ;
- il devra également reconnaître qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve, ni condition suspensive.

b) un mémoire détaillé de présentation du projet permettant d'apprécier sa conformité aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France ;

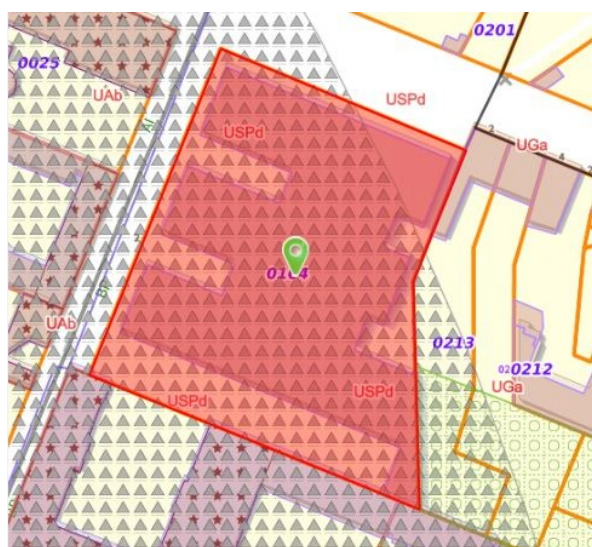
Pour rappel, l'Immeuble est vendu en l'état. L'Acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans l'Ensemble immobilier au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état.

### Focus sur les règles d'urbanisme et les contraintes architecturales

#### 1. Règlement d'urbanisme :

La parcelle se situe en zone USPd du plan local d'urbanisme de la Ville de Versailles approuvé le 8 septembre 2006<sup>1</sup>, lequel autorise, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerce, d'entrepôts, d'activités artisanales (réparation, maintenance...) à condition, soit d'être localisés dans l'environnement immédiat de bâtiments abritant une activité de service public, particulièrement utiles aux usagers, soit d'être nécessaires au fonctionnement d'un service public.



#### 2. Pièces d'urbanisme :

Pour la parfaite information des candidats sont annexées aux présentes :

- annexe n° 18 : note de renseignements d'urbanisme délivrée le 12/04/2022 ;
- annexe n° 19 : un extrait du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Versailles et du règlement de la zone USPd ;
- annexe n° 20 : note de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc relative à l'assainissement qui sera produite au cours de l'appel à projets ;
- annexe n° 21 : état des risques naturels et technologiques qui sera produit au cours de l'appel à projets.

<sup>1</sup> révisé 11/2011 – modifié 17/12/2015 et 15/12/ 2016 – mis à jour 12/10/2017 – mis en compatibilité 20/07/2020

### 3. Autorisations d'urbanisme :

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet, l'acte de vente sera conclu **sans garantie de l'État à ce sujet, ni condition suspensive d'obtention d'une modification du PLU.**

L'État invite le candidat acquéreur à se rapprocher, à ce sujet, du service urbanisme de la mairie de Versailles et décline d'ores et déjà toute responsabilité à ce titre.

#### 3.1 Inscription / classement aux monuments historiques :

L'État déclare qu'aucun des bâtiments de l'Ensemble immobilier n'est inscrit, ni classé au titre des monuments historiques.

#### 3.2 Recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France<sup>2</sup> :

*« Les silos constituent indéniablement un maillon de l'histoire de l'architecture française et particulièrement le premier bâtiment, construit entre 1932 et 1934, qui a fait l'objet de plusieurs publications dans les revues d'architecture internationales.*

*[...]*

*Compte tenu de la similarité des différentes constructions et des difficultés de réutilisation liées à leurs dispositions techniques, l'Architecte des bâtiments de France demande, a minima, la conservation et la réhabilitation du bâtiment le plus emblématique, celui le plus ancien situé au sud de la parcelle [appelé le bâtiment « A »].*

*[...]*

*L'îlot est également situé dans le site patrimonial remarquable de Versailles. Afin de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine constitutif de la protection au titre du code du patrimoine de l'environnement immédiat du Domaine National de Versailles, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des futurs immeubles en termes de sobriété des formes, de qualité des matériaux mais aussi d'harmonisation avec les gabarits environnants qui s'étagent à R+2/R+2+C, et ce afin d'éviter toute rupture d'échelle. »*

### 4. Droit d'auteur des architectes :

L'État, au titre de son obligation d'information, attire l'attention du candidat acquéreur sur l'existence du droit moral de l'architecte et de ses ayants droits qui pèse sur les créations protégées au titre du droit d'auteur.

c) les pièces listées ci-dessus au 3.1.2 Données relatives à l'identité du candidat ;

d) une attestation émanant d'une banque ayant son siège social, un établissement principal ou une filiale en France, certifiant :

- qu'elle détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de son offre qui restera disponible jusqu'au 15 janvier 2023 et qu'elle a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte du notaire de l'État dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;
- ou qu'elle détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du code civil émise au profit de l'État pour

2 Avis de Madame la Cheffe de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines du 22 mars 2022 sur la reconversion de l'ensemble immobilier sis 2 rue Montbauron dit « les Silos de Montbauron ».

l'exécution du versement d'une somme égale à 10 % du montant de son offre exécutable en France, émanant de ladite banque pour une durée expirant au 15 janvier 2023 et qu'elle a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'État (Division Domaine – DDFIP des Yvelines) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Le candidat dont l'offre aura été acceptée devra, dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification qui sera faite par l'État de l'acceptation de son offre, verser le montant de la Garantie fixée à 10 % du montant de son offre au moyen :

- (1) soit de la remise originale d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code Civil émise au profit de l'État pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de son offre exécutable en France, émanant d'une banque ayant son siège social, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée minimale de 12 mois ;
- (2) soit d'un virement sur le compte du notaire de l'État (RIB en annexe n°22).

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

Dans les hypothèses de dépôt de la somme au moyen d'un virement, une attestation sur l'origine des fonds établie par la banque émettrice devra être jointe au dossier.

Les frais engendrés par la garantie (frais de constitution d'une garantie bancaire autonome à première demande, frais de virement, frais associés, connexes et annexes) resteront à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et du délai de versement de la Garantie, l'État pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat sans condition de délai et sans formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies de droit ; le candidat renonçant déjà et définitivement à toute action contre l'État et toute indemnité à laquelle il pourrait prétendre par sa seule soumission.

Pour le candidat retenu, ayant mis en place la Garantie en faisant usage d'un virement, cf. (2) ci-dessus, le montant de la Garantie est imputé sur le prix de vente.

En cas de refus par le candidat de signer l'acte authentique de vente, la Garantie reste acquise à titre de clause pénale à l'État qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après une mise en demeure restée infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies de droit.

### **3.2 – Délai de validité des offres**

L'offre devra être valable six mois à compter de la date de sélection du lauréat de l'appel à projets, soit jusqu'au jeudi 16 mars 2023.



## **IV – MISE EN ŒUVRE DE LA CESSION :**

### **4.1 – Conditions générales de la vente :**

Le cahier des charges et le projet d'acte de vente mis en ligne forment un tout indivisible et indissociable. La formulation d'une offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges et du projet d'acte de vente.

### **4.2 – Réalisation de la vente :**

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité et ne remettant pas en cause la validité de l'appel à projets.

Les parties régulariseront l'acte authentique de vente dans les trois mois de la désignation du candidat aux conditions sus-exposées.

L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire instrumentaire de l'État avec la participation éventuelle du notaire désigné par l'acquéreur.

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, en sus du prix de la vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques et les émoluments du notaire se rapportant à la vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

### **4.3 – Carence de l'acquéreur après acceptation de l'offre par le vendeur :**

En cas de refus de régulariser l'acte authentique de vente, dans les formes et conditions ci-dessus, l'État aura la faculté :

- de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- ou de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211- 12 et R3211-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Dans cette hypothèse, l'État retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès verbal de carence et la Garantie lui sera définitivement acquise sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait obtenir par décision judiciaire.

Les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor Public, au taux légal augmenté de 2 points de pourcentage.

### **4.4 – Absence de garantie :**

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'Ensemble immobilier vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété de l'Ensemble immobilier.

Aux termes de l'acte authentique de vente, l'acquéreur en sa qualité de professionnel de l'immobilier, suffisamment confirmé par sa seule soumission à la présente offre, déclarera qu'il aura pu librement analyser l'Ensemble immobilier, réaliser ses propres investigations et apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, environnementale, fiscale et administrative dudit Ensemble immobilier.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part de l'État, qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'Ensemble immobilier vendu s'interdisant, tant pour lui-même que pour ses ayants-cause successifs, de poursuivre l'État à ce titre.

#### **4.5 – Règlement des litiges :**

Conformément aux dispositions de l'article L3231-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à la cession de l'Ensemble immobilier sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Versailles.