

CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ÉTAT
9 à 13 rue de la Banque PARIS (75002)



AVIS D'APPEL À CANDIDATURES
CAHIER DES CHARGES

MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES OFFRES

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

- 1 – Désignation de l'Immeuble
- 2- Mode de la consultation
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Protection au titre des monuments historiques
- 6 – Dossier de Diagnostics Techniques
- 7 - Situation juridique de l'Immeuble
- 8 – Usage et destination
- 9 - Taxe pour création de bureaux
- 10 - Absence de garantie
- 11 – Assurance

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

IV – PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

- 1- Calendrier
- 2 – Indication relative au prix ou à la redevance
- 3 – Remise des offres
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Contenu des offres
- 6 – Choix du candidat
- 7 – Mode de paiement
- 8 – Frais à payer en sus du prix
- 9 – Clauses particulières
- 10 – Information sur le traitement des données à caractère personnel
- 11 – Attribution de juridiction

I – OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

L'État (Direction Régionale des Finances Publiques d'Île-de-France et de PARIS – Service Local du Domaine de Paris) organise un avis d'appel à candidatures, après procédure de mise en concurrence, en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial en application des dispositions de l'article R.3311-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

1 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un ensemble immobilier sis à PARIS (75002) 9 à 13 rue de la Banque.

L'immeuble est composé de deux bâtiments (n° 9 et 13) accolés à droite et à gauche d'un bâtiment central (n°11). Construits pour former un tout, ils communiquent sur tous les étages. Les couvertures sont en zinc et ardoise pour les toitures et en cube de verre sur maçonnerie pour les verrières.

- 9, rue de la Banque : le bâtiment se compose :
 - - au 1^{er} sous-sol (partiel) : de locaux techniques et de stockage,
 - - au rez-de-chaussée : d'un restaurant administratif (2 salles à manger d'une capacité de 600 couverts) et de locaux cuisines,
 - - à l'entresol : desservi par un escalier, d'une cafétéria avec un comptoir, des réserves, des locaux administratifs et techniques, ainsi que les sanitaires du restaurant.
- 11, rue de la Banque : il se compose d'un sous-sol comprenant des locaux d'archives et des locaux techniques, d'un rez-de-chaussée, de 3 étages droits et d'un 4^{ème} mansardé.
- 13, rue de la Banque : entrée par une grande porte cochère à double vantail en bois.

Le bâtiment comporte un sous-sol comprenant des locaux d'archives et des locaux techniques, un entresol, un rez-de-chaussée, 2 étages droits et le 3^{ème} mansardé comprenant des bureaux autour d'une cour intérieure utilisée pour le stationnement des véhicules de service (6 emplacements).

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	49	9 rue de la Banque	0ha31a53ca

Ci-après (« l'Immeuble »)

Il est précisé que sont notamment consultables dans le Dossier d'Informations :

- le tableau de surfaces de plancher et des surfaces utiles relatifs à l'Immeuble établi par le Cabinet J.FOREST & ASSOCIES Géomètres Experts et Diagnostics Immobiliers, 85 rue Rivay à LEVALLOIS PERRET (92300) en date des 7 mars et 2 mai 2022.
- les plans des intérieurs établis par ledit Cabinet J FOREST & ASSOCIES

Il ressort des tableaux des surfaces susvisées que la surface de plancher totale de l'Immeuble est de 10 150 m² et que la surface utile totale de l'immeuble est de 9 345 m².

2 – MODE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par :

- le présent document contenant les conditions générales de l'avis d'appel à candidatures et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'Immeuble ;
- le projet d'acte de vente qui contient les conditions de la vente.

Ces documents sont disponibles dans l'espace notarial via un lien sur le site Internet des cessions immobilières de l'État (« le Dossier d'Informations ») disponible à l'adresse suivante :

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

L'État se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir le Dossier d'Informations.

Les questions qu'appelle ce dossier doivent être rédigées en français et déposées directement dans l'espace notarial jusqu'au 5 septembre 2022 à 18 heures au plus tard.

Les réponses seront faites au plus tard le 9 septembre 2022.

Les questions et les réponses seront mises en ligne sur l'espace notarial, via un lien sur le site Internet des cessions immobilières de l'État disponible à l'adresse suivante :

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

Les questions posées et les réponses seront visibles par l'ensemble des candidats.

L'État est assisté dans les différentes phases de la procédure par l'étude notariale CHEUVREUX (55 boulevard Haussmann 75008 Paris). Des identifiants et des mots de passe personnels seront attribués à chacun des utilisateurs dûment habilités.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'État quittera l'Immeuble au plus tard le 31 mars 2024, lequel sera donc libre de toute occupation à cette date.

Jusqu'à cette date le Vendeur conservera la jouissance de l'Immeuble selon les conditions juridiques, techniques et financières prévues dans le projet d'Acte de Vente à la clause "Transfert de Jouissance" qui fait partie de la documentation juridique mise à la disposition des candidats dans le Dossier d'Informations et consultable sur le site internet susvisé.

Les conditions principales d'occupation sont les suivantes :

- jusqu'au 31 mars 2024, occupation gratuite ;
- à compter du 1^{er} avril 2024, paiement d'une indemnité d'occupation de Huit mille euros (8 000 €) par jour calendaire pour la période comprise entre le 1^{er} avril 2024 jusqu'à libération complète du Bien ;
- charges de l'Immeuble : prises en charge par le Vendeur ;
- durée : jusqu'à la libération effective de l'Immeuble.

L'Acquéreur devenu propriétaire restera seul redevable des taxes liées à l'Immeuble.

Il est également précisé que l'État étant son propre assureur, ne remboursera pas à l'Acquéreur les primes d'assurance que celui-ci souscrira en sa qualité de propriétaire non-occupant.

À compter de la signature de l'Acte de Vente et avant la libération de l'Immeuble par l'État, l'Acquéreur pourra accéder à celui-ci dans les conditions strictement prévues à l'Acte de Vente.

4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent :

- d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 7 mars 2022 par la Mairie de Paris, indiquant ce qui suit :
 - * Alignement : alignement(s) en limite de fait
 - * Nature des dispositions d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme de Paris ;
 - * Nature des servitudes d'utilité publique :
 - servitudes relatives à la conservation du patrimoine :
 - (i) Périmètre de site inscrit ;
 - (ii) Périmètre de protection de monuments historiques ;

* Dispositions diverses :

- (i) Zone de surveillance et de lutte contre les termites ;
- (ii) Zone à risque d'exposition au plomb ;

* Zonages réglementaires du changement d'usage :

- (i) Secteur de compensation renforcée ;
- (ii) Quartier à prédominance de surfaces de bureaux ;

* Zonage : Zone Urbaine Générale (UG)

* Dispositions relatives aux destinations :

- (i) Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : secteur de protection de l'habitation,
- (ii) Zone de déficit en logement social.

*Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural : bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VUI du règlement),

*Protection et végétalisation des espaces libres :

- (i) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres : secteur de mise en valeur du végétal.

*Hauteur des constructions :

- (i) Plafonnement des hauteurs : 25.0m (sans préjudice des autres dispositions),
- (ii) Gabarit-enveloppe en bordure de voie : voie bordée de filet (cf.art.10.2.1).

- d'une consultation de la liste des immeubles déclarés en péril sur les sites internet de la Ville de Paris et de la préfecture de police ;
- d'un certificat de numérotage ;
- d'un renseignement sur les carrières ;
- d'un extrait cadastral modèle 1 ;
- d'un plan cadastral.

Ces documents figurent dans le Dossier d'Informations consultable dans l'espace notarial.

5 – PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

L'immeuble n'est ni classé ni inscrit au titre des Monuments Historiques.

Néanmoins, il résulte de la note de renseignements d'urbanisme que l'immeuble est situé dans le périmètre de site inscrit et dans le périmètre de protection de monuments historiques et identifié comme « Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU ».

En ce sens, l'annexe VI du PLU de PARIS relative aux protections patrimoniales mentionne « 9 à 13 rue de la Banque » : « Hôtel du XIXe de style néoclassique, construit sur les plans de Baltard et Lelong, à plusieurs cours le long de la rue de la Banque. Construction en pierre de taille, les tympans sont de Jacquemard et les médaillons de Eugène-André Oudiné ».

6 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques est composé des documents suivants :

- un dossier technique amiante ;
- un rapport de l'état relatif à la présence de termites ;
- un diagnostic de performance énergétique ;

- un état des risques et pollutions.

L'État se réserve le droit de compléter le dossier de diagnostics techniques.

Ces documents figurent dans le Dossier d'Informations et sont consultables dans l'espace notarial.

7 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

7-1 - Origine de propriété

L'Immeuble appartient à l'État savoir :

- les constructions pour les avoir fait édifier sans conférer de privilèges,
- le terrain :
 - Pour sa partie Nord : en vertu d'un acte administratif en date du 11 octobre 1845,
 - Pour le surplus : en vertu du décret de l'Assemblée Nationale du 2 novembre 1789.

Les documents relatifs à l'origine de propriété en possession de l'État figurent dans le Dossier d'Informations et sont consultables dans l'espace notarial.

7-2 - Régime domanial

Cet Immeuble fera l'objet d'une décision de déclassement dans les conditions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, par dérogation à l'article L 2141-1 dudit code, et sa désaffectation prendra effet dans le délai maximal de trois ans à compter de cette décision. En conséquence, la vente de l'immeuble aura lieu sous la condition résolutoire de la non désaffectation de l'immeuble.

7-3 – Droit de priorité

Sont applicables les articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme, accordant aux collectivités locales une priorité d'acquisition en cas de cession par l'État d'un bien immobilier. L'État a notifié à la Ville de Paris titulaire du droit de priorité son intention de céder l'Immeuble le 22 mars 2022, qui en a accusé réception le 24 mars 2022.

7-4 – Droit de préemption

Conformément à l'article L.211-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L.240-3 du code de l'urbanisme.

7-3 - Servitudes et mitoyennetés

L'État informe le candidat qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles qui découlent de la situation naturelle des lieux, des documents d'urbanisme, des titres de propriété, des actes constitutifs de servitudes, des études sur les servitudes et les mitoyennetés établie par le Cabinet J.FOREST & ASSOCIES susnommé, figurant dans le Dossier d'Informations.

8 – USAGE ET DESTINATION

L'État a mis dans le Dossier d'Informations les documents en sa possession relatifs à l'usage et à la destination.

9 – TAXE POUR CRÉATION DE BUREAUX

L'État a mis dans le Dossier d'informations les documents en sa possession relatifs à la taxe prévue aux articles L.520-1 et suivants et R 520-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'État n'ayant jamais acquitté de taxe pour création de bureaux, le candidat supportera toutes les taxes qui seraient dues à compter de la cession notamment celles qui seront la suite de tout changement d'usage au sens des dispositions de l'article L 520-2 du code de l'urbanisme.

10 – ABSENCE DE GARANTIE

La vente, notamment quant à la destination et à l'usage de l'Immeuble, est consentie sans autre garantie que celles résultant du (des) projet(s) d'acte de vente mis en ligne dans l'espace notarial qui est accessible par le lien Internet sur le site :

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

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance, l'état et la qualité de l'Immeuble.

L'Immeuble sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la signature de la vente. L'État ne garantit pas le contenu des plans, mesurages, diagnostics et études figurant dans le Dossier d'Informations, qui sont établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

11 – ASSURANCE

L'État étant son propre assureur n'a souscrit aucune assurance relative à l'Immeuble. Le candidat retenu devra faire assurer l'Immeuble en sa qualité d'acquéreur à compter de sa cession.

II – LES CANDIDATS

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète dans le cadre 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 acquéreur unique pour assurer les engagements pris envers l'État. Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de la réponse les éléments d'information suivants, tant pour eux-mêmes que pour tous les membres du groupement :

1 - POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

- Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS le cas échéant ;
- Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine ;

2 - POUR LES SOCIÉTÉS OU AUTRES PERSONNES MORALES DE DROIT FRANÇAIS

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ; si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe ; si groupement, nom du mandataire ; si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur ;
- Identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du Code Monétaire et Financier ; copie du document relatif au bénéficiaire effectif au sens du code monétaire et financier déposé au greffe du tribunal de commerce ;
- 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 ;
- Surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats. S'il y a constitution d'un groupement, le bilan des sociétés mères.
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens techniques et humains mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Certificat de non-faillite de moins d'un mois ;
- 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 ;
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

3 - POUR LES CANDIDATS ÉTRANGERS

- Un avis juridique (*Legal Opinion*) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence du candidat, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme. Il est précisé que si le candidat est une société, l'avis juridique devra en outre confirmer qu'elle a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale,

Et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer, au plus tard au moment du dépôt de l'offre, une attestation émanant d'un notaire ayant compétence en France, certifiant qu'il détient :

- sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à **5 %** du montant de l'offre de prix qui restera immédiatement disponible jusqu'au 31 mars 2023 et qu'il [le notaire] a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'État (dont les coordonnées figurent ci-dessous) 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 bien :

- l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, conforme au modèle annexé au Dossier d'Informations, émise au profit de l'État, pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à **5 %** du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 31 mars 2023 et qu'il [le notaire] a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'État (Service Local du Domaine de Paris dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Dans l'hypothèse d'un second tour, les dispositions qui précèdent seront prorogées pour un délai qui sera précisé lors de la notification des résultats du premier tour.

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par l'État devra, dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite par l'État de l'acceptation de son offre, verser le montant de la garantie fixée forfaitairement à **5 %** du montant de l'offre de prix :

- soit d'un virement bancaire effectué à la Direction Régionale des Finances Publiques d'Île-de-France et de Paris dont le RIB est reproduit ci-après.

- soit de la remise de 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 l'exécution du versement d'une somme équivalente à 5 % du montant de l'offre du candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 31 mars 2023.

Dans le deuxième cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

Madame la Cheffe du Service Local du Domaine de Paris

16, rue Notre Dame des Victoires – 75081 PARIS CEDEX 02

Téléphone : 01.44.50.79.09/46.99

Pour les besoins du virement ci-dessus stipulé, il est précisé que les coordonnées bancaires de l'État sont les suivantes :

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE-DE-FRANCE ET DE PARIS					
CODE FLUX	CODE BANQUE	CODE GUICHET	RIB automatisé	Clé RIB	Domiciliation
150	30001	00064	U750 000000	45	
BDF Banque Centrale					
IBAN : FR 13 3000 1000 64U7 5000 0000 045					
Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) BDFEFRPPCT					

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délai de versement de la garantie, l'offre du candidat sera caduque de plein droit, le candidat défaillant sera alors redevable d'une indemnité forfaitaire de **dix pour cent (10%)** du montant de l'offre à verser à l'État dans les CINQ (5) jours ouvrés de la notification de la caducité de son offre, et, s'il le décide, l'État poursuivra la procédure de la consultation en sélectionnant le candidat suivant dans l'ordre de classement des offres.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat, l'administration pourra à son choix :

- soit se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, l'État retrouvant son entière liberté de disposer de l'Immeuble et le montant de la garantie restera alors acquise à l'État et s'imputera sur le montant de l'indemnité forfaitaire, fixée en pareil cas à **dix pour cent (10%)** de l'offre du candidat ;
- soit demander l'exécution du contrat de vente par toute voie de droit, auquel cas le montant de la garantie acquise à l'État s'imputera sur le montant du prix. En outre, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal, majoré de huit cents (800) points.

2 - ORGANISATION DES VISITES

Les visites de l'Immeuble mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Étant ici précisé que les visites auront lieu exclusivement aux dates suivantes : du 16 mai au 13 juillet 2022.

Les candidats désirant visiter l'Immeuble doivent en formuler la demande au moins **48 heures** avant la date de visite souhaitée et au plus tard le 11 juillet 2022, exclusivement en français, en y joignant la copie d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des personnes procédant à la visite, par courriel à l'adresse :

rudedelabanque@bluebird-immobilier.com

Toute personne n'ayant pas adressé ces documents ne pourra accéder à l'Immeuble. Les candidats n'ayant jamais visité l'Immeuble seront prioritaires. Les candidats devront en outre fournir le jour de la visite sur place leur pièce d'identité en cours de validité.

Les visites seront réalisées par un prestataire missionné par l'État selon un circuit pré-établi et supervisées par les services de l'État.

Les visites seront organisées par petits groupes ; les visiteurs devront respecter les mesures de distanciation physique prescrites ou recommandées par les autorités françaises pour lutter contre la propagation du virus COVID-19.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'Immeuble peut être demandée via le module de questions/réponses intégré au Dossier d'Informations disponible à l'adresse suivante :

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

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans l'acte de vente, consultables sur le site :

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

4 – CONFIDENTIALITÉ

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

IV – PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

1 – CALENDRIER

Date de publication de l'avis d'appel à candidatures	12 mai 2022
Dates de visites	du 16 mai au 13 juillet 2022
Date limite de l'envoi des questions	5 septembre 2022
Date limite de réponse aux questions	9 septembre 2022
Date limite de réception des offres	15 septembre 2022
Date limite de signature de l'acte de vente	A la plus tardive des deux dates, soit 60 jours suivant la notification par l'État au candidat retenu de l'acceptation de son offre, soit le 23 décembre 2022.

L'État se réserve la possibilité de modifier le calendrier ci-dessus visé.

2 - INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'**Euro** et le montant contenu dans l'offre est exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3 - REMISE DES OFFRES

Les offres doivent être remises sous format papier A4 en trois exemplaires et un exemplaire sous format électronique (clef USB), sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE A LA CESSION DU BIEN IMMOBILIER »

9 à 13 rue de la Banque – 75002 PARIS »

« NE PAS OUVRIR »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents au présent cahier des charges (en trois exemplaires et la clef USB) dont l'attestation du notaire visée au titre III 1 - Garantie.

Ce pli sera remis directement contre récépissé **au plus tard le 15 septembre 2022 à 12 Heures (jour et heure limite du récépissé de remise)**, à l'adresse suivante :

MADAME LA CHEFFE DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE DE PARIS

16, rue Notre Dame des Victoires– 75002 PARIS

Il est nécessaire à cet effet de prendre rendez-vous avec Marie AGREBI au 01 44 50 79 09 ou avec Sylvie MEYNARD au 01 44 50 46 99, **sous peine d'irrecevabilité**.

L'irrecevabilité portera également en cas d'absence d'attestation du notaire et/ou de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au présent cahier des charges.

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 signature de l'acte de vente sauf réception par le candidat d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

5 – CONTENU DES OFFRES

L'offre, comportant la lettre de candidature établie conformément au modèle disponible dans le Dossier d'Informations ainsi que les annexes obligatoires, doit être exclusivement rédigée en langue française. Elle doit être signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat, indépendamment de sa forme juridique.

L'offre doit comprendre nécessairement les données suivantes.

5-1 – Données juridiques

1/ L'offre doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit l'Immeuble dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation ;

2/ L'offre doit obligatoirement être faite sans condition suspensive ;

3/ Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges, du projet de l'acte de vente et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation ;

4/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier de la consultation ;

5/ Le candidat doit s'engager à donner à son offre une durée de validité d'un an à partir de la notification expresse de son acceptation par l'État ;

6/ Le candidat doit s'engager à ne communiquer à quiconque aucune information ou documents obtenus dans le cadre de la consultation.

7/ L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

5-2 – Données financières

1/ Pour être valable, l'Offre doit contenir nécessairement :

- Le montant du prix de vente offert exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe. Ce prix doit être donné indépendamment des clauses d'intéressement stipulées dans le cadre de l'acte de vente. L'impact des modalités de paiement sur le prix devra être précisé (cf. ci-dessous).
- 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 ;

- le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;

- Le détail des garanties financières et immobilières mises en place ;
- Les modalités de paiement.

2/ Le paiement du prix doit être effectué **comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente indépendamment des clauses d'intéressement stipulées dans le cadre de l'acte de vente.

3/ Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

5-3- Données programmatiques et architecturales

Les candidats fourniront une présentation générale du programme envisagé, afin de permettre à l'État d'avoir une vision globale de ce qui est proposé.

Cette présentation sera assortie (i) d'illustrations simples tels que croquis, schémas, esquisses, pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement (ii) d'une note de présentation générale précisant le contenu du programme envisagé et décrivant le projet architectural dans ses grandes options et le détail des mesures particulières destinées à garantir la préservation et la mise en valeur des parties de l'immeuble protégé et (iii) d'un état récapitulatif de la programmation exprimée en surface de plancher constructible.

Cette présentation générale devra également comporter les éléments suivants :

- désignation d'un architecte justifiant d'une bonne connaissance des dispositions du PLU de Paris et de sa compétence en matière de restauration, de conservation et de mise en valeur de biens immobiliers ;
- pertinence et qualité des références des membres de l'équipe pour des reconversions de sites similaires ;
- contenu et qualification des produits commerciaux et tertiaires développés en adéquation avec le site ;
- contenu et qualification des références des concepteurs ;
- motivations et intentions développées vis-à-vis de l'opération.

6 - CHOIX DU CANDIDAT

L'État choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus. Il se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. L'État n'aura pas à donner les motifs de cette décision.

L'examen des offres se fait selon le calendrier mentionné au présent cahier des charges.

Les critères de choix résident dans :

- le montant du prix proposé ;
- la solidité financière ;
- les savoirs faire, l'expérience dans le domaine immobilier des candidats et l'ensemble des compétences techniques mises en œuvre.

Les critères de choix ne sont pas hiérarchisés, ni pondérés.

L'État se réserve le droit de demander aux candidats de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur offre.

Il pourra, le cas échéant, être procédé à l'audition des candidats par la commission d'examen des offres et/ou par une commission d'experts spécialement désignée par le Directeur régional des Finances publiques d'Île-de-France et de Paris.

L'État se réserve la possibilité de procéder à un second tour.

Le second tour aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre l'État et les candidats du premier tour qu'il aura retenus au regard des critères visés au 3^{ème} alinéa du présent article, afin qu'ils optimisent leurs offres.

Les règles d'organisation et le calendrier du second tour seront précisés et détaillés en même temps que la notification des résultats du premier tour.

Les critères de choix seront, pour le second tour, identiques à ceux du premier tour.

Ceux qui souhaitent faire une nouvelle offre le font dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour, et conformément au calendrier précisé pour le second tour. Le prix de cette nouvelle offre ne peut être inférieur à celui proposé au premier tour.

Pour les candidats qui n'entendent pas surenchérir, l'offre de prix initiale demeure valable jusqu'au choix du candidat définitivement retenu à l'issue du second tour.

Enfin, outre la possibilité pour les candidats de se constituer en groupement et de désigner un acquéreur unique, l'État pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'État d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant au sens des dispositions de l'article L 233-3 du code de commerce. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant et, notamment, fournir les éléments d'informations prévus à l'article « II-LES CANDIDATS », agréer expressément les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix de vente.

7 - MODE DE PAIEMENT

Le prix de vente est payé au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

8 – FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, tous droits, toutes taxes, tous frais et contribution de sécurité immobilière s'y rapportant.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires.

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

9 – CLAUSES PARTICULIÈRES

Les projets d'acte contiendront les clauses particulières suivantes :

- En cas de mutation :

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les cinq (5) ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à l'État un intéressement, correspondant à 35 % de la plus-value réalisée.

- En cas de cession de la commercialité :

En cas de cession de droits de commercialité résultant de l'acte de vente, l'acquéreur versera à l'État un intéressement correspondant à 35 % du montant des prix de cession de la commercialité.

Cet intéressement s'appliquera à toute cession ou promesse de cession de la commercialité sous condition(s) suspensive(s) intervenant dans les sept (7) ans de l'acte de vente, alors même que la réalisation des conditions suspensives interviendrait après l'expiration de ce délai de sept ans.

- En cas de surface de plancher supplémentaire :

En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme emportant création de surface de plancher constructible, l'acquéreur versera à l'État un intéressement de 35 % du montant de la cession rapporté au prorata des surfaces de planchers existante et autorisée.

Cet intéressement s'appliquera à toutes autorisations administratives obtenues dans les cinq (5) ans de l'acte de vente.

La formule complète du calcul de l'intéressement figure dans le projet d'acte de vente.

Les modalités d'application afférentes à ces intéressements sont précisées dans les clauses d'intéressement contenues dans le cadre de l'acte de vente consultable dans le Dossier d'Informations.

10 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Les informations mentionnées à l'article « II- LES CANDIDATS » ci-dessus concernant le candidat feront l'objet de plusieurs traitements à destination de la DGFIP. Les données personnelles traitées sont réservées à l'usage de la DGFIP et ne peuvent être transmises qu'à des prestataires intervenant dans la gestion de l'appel à candidatures avec les potentiels preneurs. En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Ces données personnelles sont traitées en vue de l'exécution de la transaction envisagée d'une part et d'autre part en vue du respect de nos obligations légales et réglementaires.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : le-délégué-a-la-protection-des-données-personnelles@finances.gouv.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) – www.cnil.fr – 3 place de Fontenoy 75007 Paris.

11 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges, la loi française est applicable et seuls sont compétents les Tribunaux de l'ordre judiciaire du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

*

* *