

Novembre 2024

Direction des Etudes, de la Programmation
Et du Patrimoine
Service des Acquisitions et des Recherches

**DOSSIER DE VENTE
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX**

57 Avenue Joseph VIDAL

13008 MARSEILLE

Visites sur rendez-vous

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Rose-Marie REYMOND
Téléphone : 04.13.31.25 24
Secrétariat : 04.13.31.23 93

Mail : rose-marie.reymond@departement13.fr

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille cedex 20**

SOMMAIRE

- I/ Objet de l'appel à candidatures et Présentation générale du bien
- II/ Candidature
- III/ Organisation de la consultation
- IV/ Procédure
- V/ Prix

ANNEXES

- Annexe n° 1 : Formulaire d'engagement
- Annexe n° 2 : Plan cadastral
- Annexe n° 3 : PLU – Zonage
- Annexe n° 4 : Règlementation Zone UD1
- Annexe n° 5 : Plans et photos

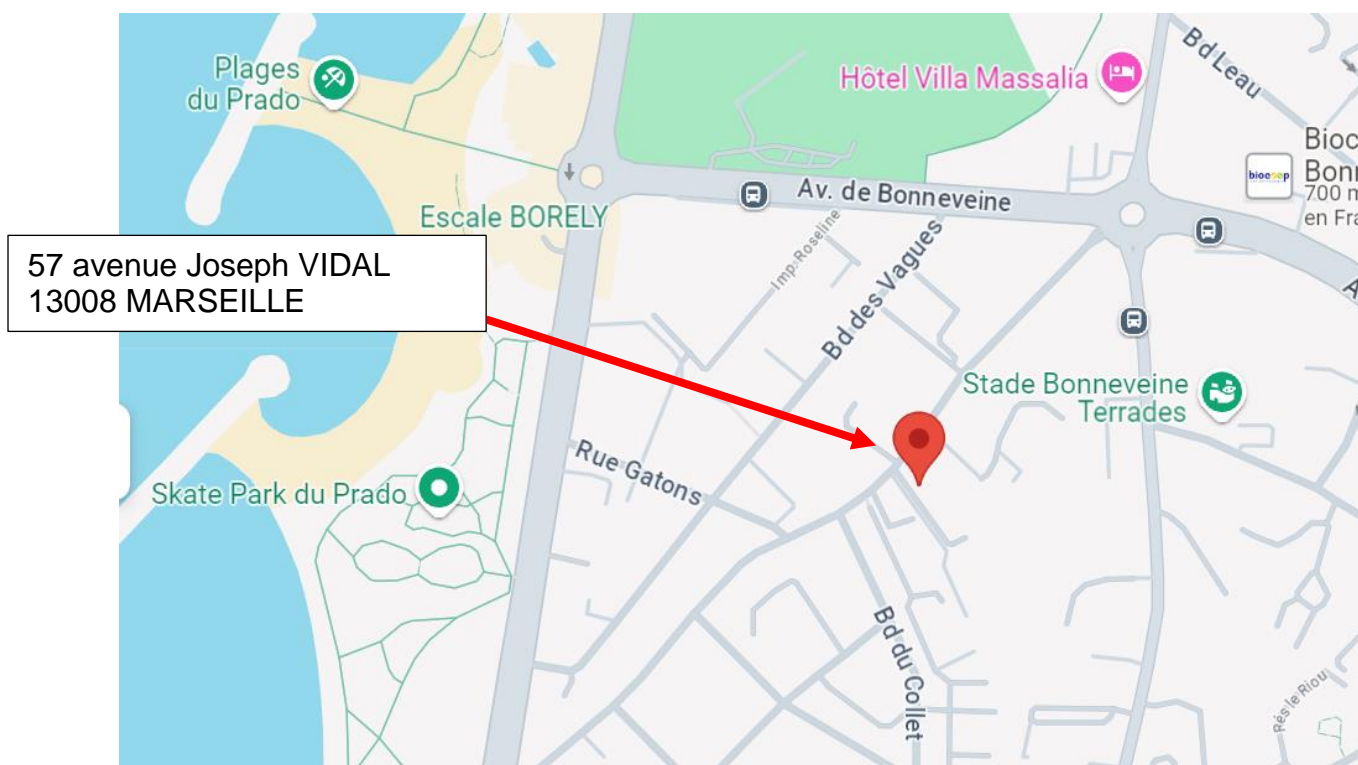
CHAPITRE I - OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

ET PRESENTATION DU BIEN

Le Conseil Départemental organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un immeuble de bureaux, bâti dans les années 70.

1/ Situation du bien

- **Adresse : 57 avenue Joseph VIDAL
13008 MARSEILLE**



- Références cadastrales : Section H n° 96
- Taxe foncière : ND
- DPE : en cours
- Diagnostics techniques : en cours

2/ Environnement :

Le Conseil Départemental vend un immeuble sis 57 avenue Joseph VIDAL 13008 MARSEILLE.

Situé à proximité :

- Du centre-ville de Marseille 6 km
- Du tunnel Prado 3 Kms
- Du centre commercial de Bonneveine 1,4 km
- Des plages du Prado 800 m

3/ Urbanisme

La parcelle cadastrée section 836 n° H0096, pour une contenance de 1 506 m², est située en zone UC2.

Elle est de forme rectangulaire étirée sur un linéaire d'environ 61 m sur une largeur moyenne de 24 m.

La parcelle comprend également un « couloir » de 5 m de large et de 33 m de long permettant l'accès à l'avenue Joseph Vidal.

Une servitude de passage est accordée à l'immeuble voisin en bordure de l'avenue sur ce couloir d'accès. Un portail automatique permet l'accès du bien construit en bordure ainsi qu'au bâtiment du Conseil Départemental sur l'avenue.

Le terrain est plat, revêtement de sol bitume.

Une partie du terrain est enherbée et plantée de quelques arbres formant un petit jardin.

La règlementation relative au zonage figure en annexe. Elle est également consultable auprès du service de l'urbanisme de la commune dont il est recommandé de se rapprocher.

4/ Description du bien

Le Conseil Départemental vend un immeuble de bureaux élevé de deux étages sur rez-de-chaussée d'une surface utile de 650 m² environ auxquels s'ajoute une dépendance abritant la chaufferie ainsi que des archives d'une surface de 57 m².

Cet immeuble bénéficie également de places de stationnement et d'un jardin d'agrément compte tenu de la superficie de la parcelle.

Le bien est en état d'usage.

5/ Situation d'occupation du bien

Le bien est libre de toute occupation

6/ Absence de Garantie

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'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics, et études, contenus dans le dossier d'appel de candidatures, établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

7/ Assurances

Le Conseil Départemental, vendeur, devra assurer l'ensemble immobilier jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente

CHAPITRE II - CANDIDATURE

Les candidats peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou autres personnes morales.

Dans tous les cas, ils devront produire un dossier comportant obligatoirement :

- nom ou dénomination,
- coordonnées,
- statuts éventuellement,
- copie certifiée conforme du pouvoir 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 du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente,
- garanties financières,
- note décrivant les raisons qui motivent cette volonté d'acquisition ainsi que les objectifs que l'on se propose d'atteindre et les moyens que l'on compte y affecter pour ce faire,
- le projet,
- le prix (formulaire d'engagement à remplir).

Pour les candidats étrangers :

- les documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (légal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente, et que la personne morale acquéreur a toute capacité pour acquérir.

Dans tous les cas, les candidats doivent faire référence à leurs partenaires, et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes...).

CHAPITRE III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Garantie

Le candidat retenu devra verser une garantie fixée à 5 % du montant du prix de vente proposé, à verser le jour de la signature du compromis de vente.

Elle peut prendre la forme :

- soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée maximale de six mois,
- soit d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public. Ce chèque sera immédiatement encaissé.

Dans les deux cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France.

En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

2. Organisation des visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'ensemble immobilier doivent en formuler la demande auprès de la Direction dont les coordonnées figurent en première page.

Ils devront notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande le candidat doit attester de sa réelle intention de prendre part à la consultation.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire 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 comportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

3. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'ensemble immobilier et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à la Direction dont les coordonnées figurent en première page.

4. Confidentialité

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

CHAPITRE IV – PROCEDURE

1/ Calendrier

La cession s'opèrera en deux temps, à savoir, la signature par le candidat choisi d'un compromis de vente puis celle d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

Date de publicité :	A compter du mois de décembre 2024
Date limite du dépôt des candidatures :	17 mars 2025 - 16 h 00 au plus tard
Date prévisionnelle de la décision d'attribution :	2 ^e trimestre 2025
Date prévisionnelle de la signature du compromis :	3 ^e trimestre 2025
Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :	4 ^e semestre 2025

La cession s'opèrera en deux temps, à savoir, la signature par le candidat choisi d'un compromis de vente puis celle d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

2/ Indication relative au prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€). Le prix exprimé dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3/ Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**Candidature à l'acquisition de
l'immeuble situé 57 rue Joseph Vidal
à 13008 Marseille**

« Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Le pli doit contenir une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat qui contiendra l'ensemble des documents visés au chapitre II ainsi que l'offre de prix.

Ces plis sont transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception ou bien contre décharge à l'adresse suivante :

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches
Bâtiment A - Bureau n° A1104 ou A1110
52, avenue de Saint Just – 13256 Marseille cedex 20**

**A L'EXCLUSION DE TOUT AUTRE MOYEN
(Fax et courriels ne seront pas acceptés)**

4/ Date limite de dépôt de candidature

La date limite de candidature est fixée au 17 mars 2025 – 16 h 00 au plus tard.

Le cachet de la poste faisant foi.

Les plis qui seraient déposés après la date limite susvisée ou bien sous enveloppe non cachetée ne pourront pas être retenus.

5/ Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre du Conseil Départemental envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 12 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour le Conseil Départemental de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

6/ Contenu des propositions

Outre l'offre de prix, la proposition doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- La proposition du candidat prendra la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'ensemble immobilier dans sa totalité (remplir le formulaire d'engagement).
- Le candidat doit manifester sa volonté de signer le compromis de vente, puis l'acte de vente définitif, dans le respect des dispositions et du calendrier contenu dans l'avis d'appel à candidatures et ses annexes.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Données financières :

- Pour être valable l'offre doit contenir : le justificatif de la garantie, les modalités du financement de l'opération.
- Le paiement du prix doit être effectué à hauteur de 5% (cinq pour cent) le jour de la signature du compromis de vente et, au plus tard pour le solde, au moment de l'entrée en jouissance de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire à la signature de l'acte définitif.

Le candidat peut proposer dans son offre d'anticiper le paiement de tout ou partie du solde.

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

Données d'objectifs :

Le candidat doit exposer aussi complètement que possible et par tout moyen à sa convenance, les raisons qui motivent sa volonté d'acquisition, les objectifs qu'il se donne, ainsi que les moyens qu'il a l'intention de mettre en œuvre.

7/ Choix du candidat

Le conseil Départemental choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

Le choix de l'acquéreur interviendra suivant trois critères :

- Le prix
- Le projet
- les garanties financières

Le conseil Départemental se réserve le droit :

- De présélectionner des candidats,
- De négocier les offres, soit avec l'ensemble des offreurs initiaux, soit avec ceux d'entre eux qui auront présenté les meilleures offres,
- De vérifier l'adéquation du projet et des autorisations administratives déposées par le candidat pour la réalisation dudit projet,
- 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.

Le Conseil Départemental n'aura pas à justifier sa décision.

CHAPITRE V - PRIX DE VENTE

PRIX : Faire offre

ANNEXES

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e), Mme/M.....

Représentant la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés)

Domiciliée :

Téléphone :

Fax :

Mél :

Agissant en vertu des pouvoirs suivants :

Propose d'acquérir au Département des Bouches-du-Rhône, le bien ci-après indiqué que j'ai visité et dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques :

La présente offre est faite au prix de *

Et sera valable un an à compter de la date du dépôt de l'offre

Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) **:

Sans condition suspensive**.

J'ai également bien noté que le Département pourra renoncer à tout moment à la vente sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original

Le,

Signature et cachet

* inscrire la somme en toutes lettres

** Choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée comme sans conditions suspensives

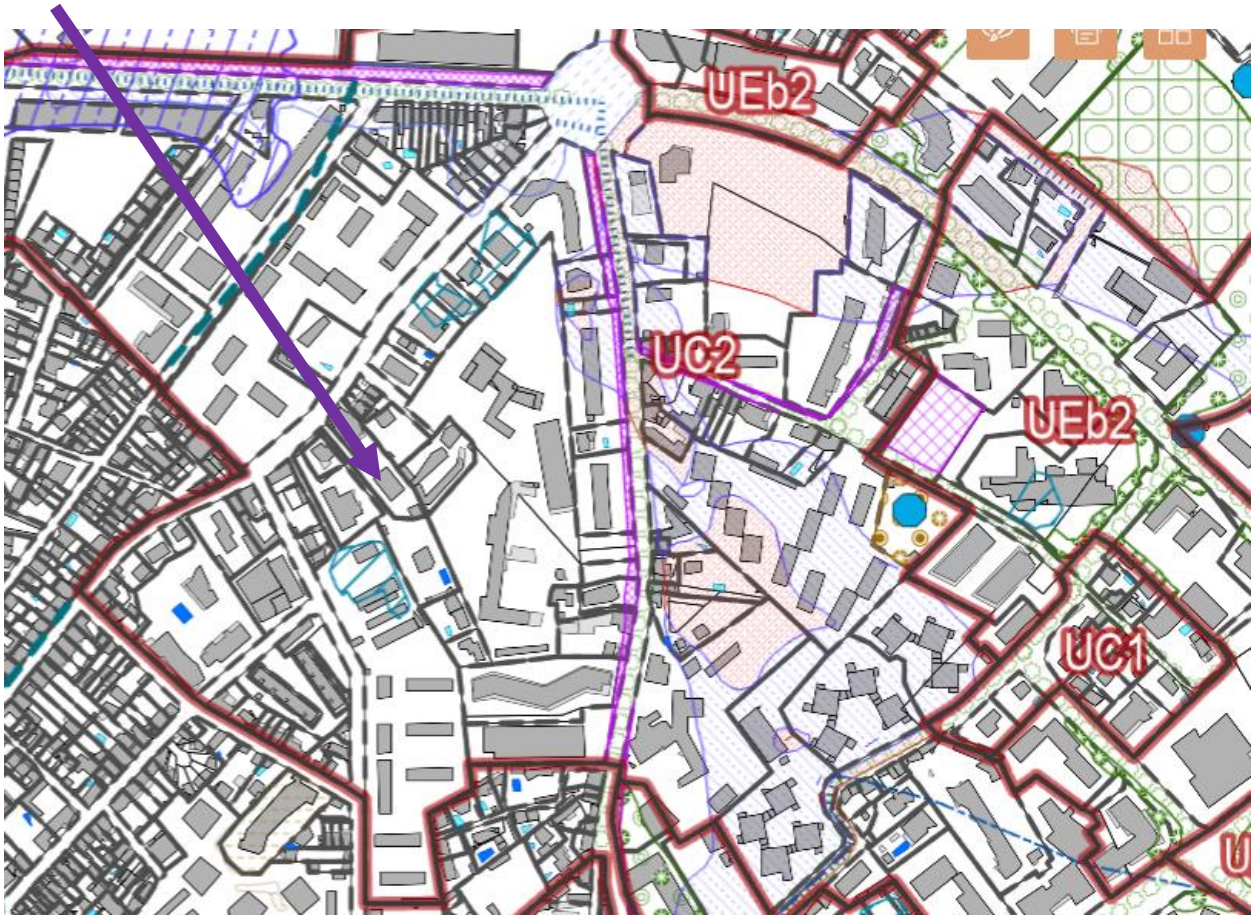
A retourner à :
Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches- Bureaux : A 1106 ou A 1104 ou A 1110
52, avenue de Saint Just - 13256 – Marseille cedex 20

Annexe n°2
Plan cadastral



Annexe n°3
PLU – Zonage

Parcelle H0096



Annexe n°4

Règlementation Zone UC2

PLUi approuvé le 19 décembre 2019 et mis à jour le 18 avril 2024.

Zone UC2. Zone d'extension urbaine de moyenne densité regroupe les principaux ensembles d'habitats collectifs.

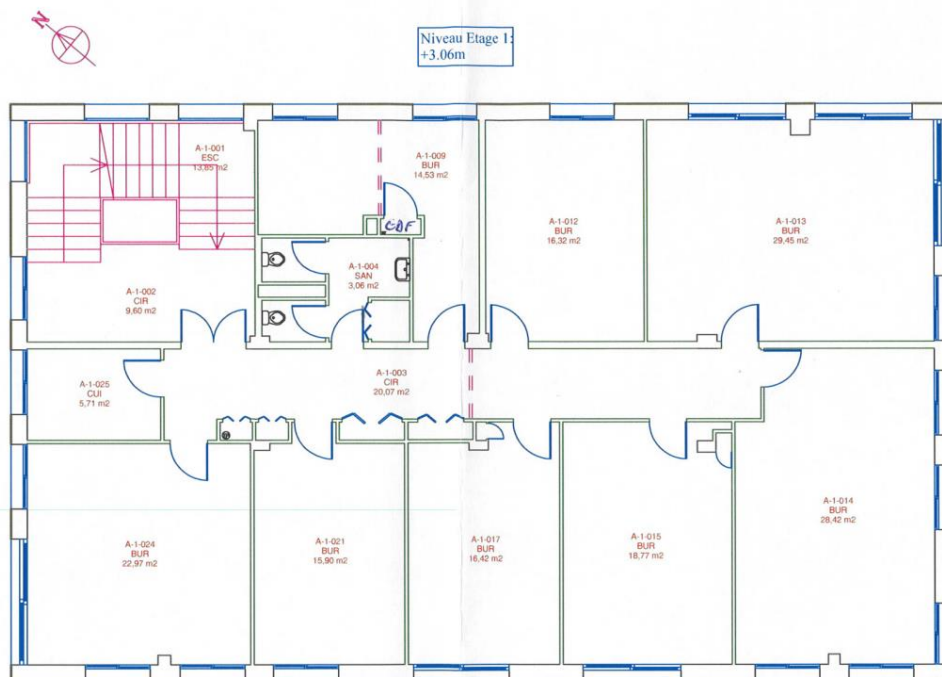
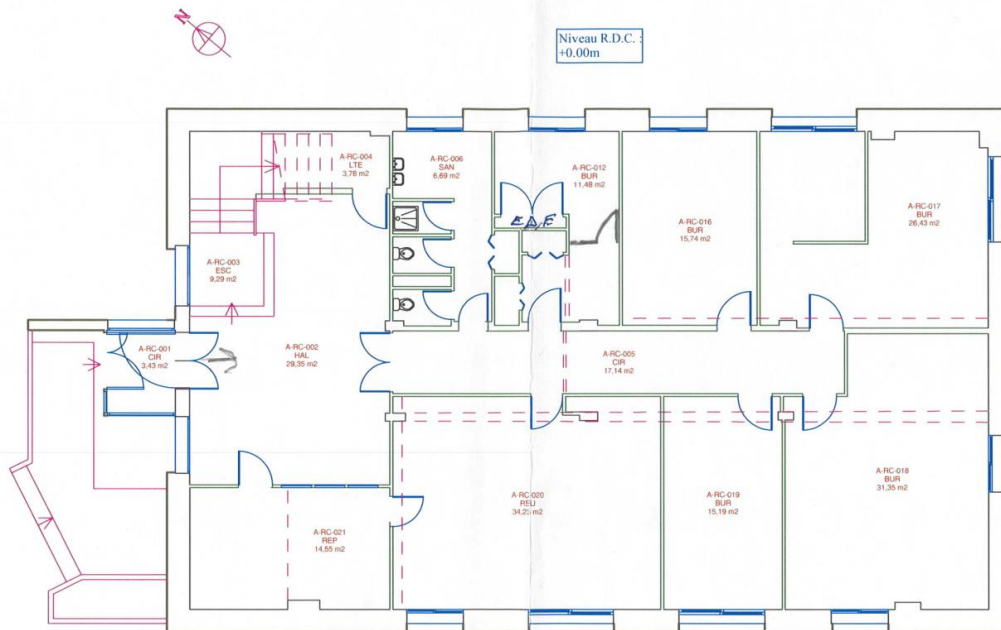
Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30 % et peut atteindre 35% lorsque au sens de l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive.

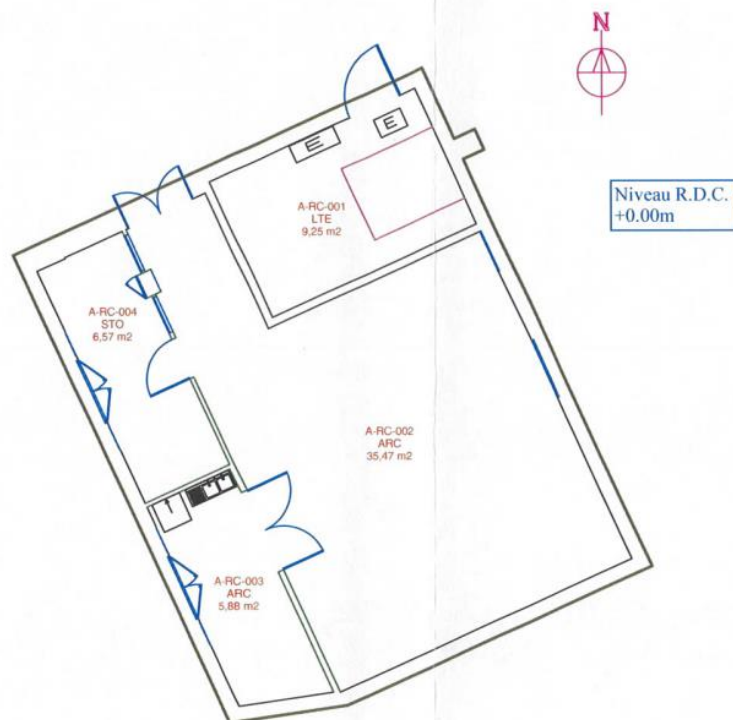
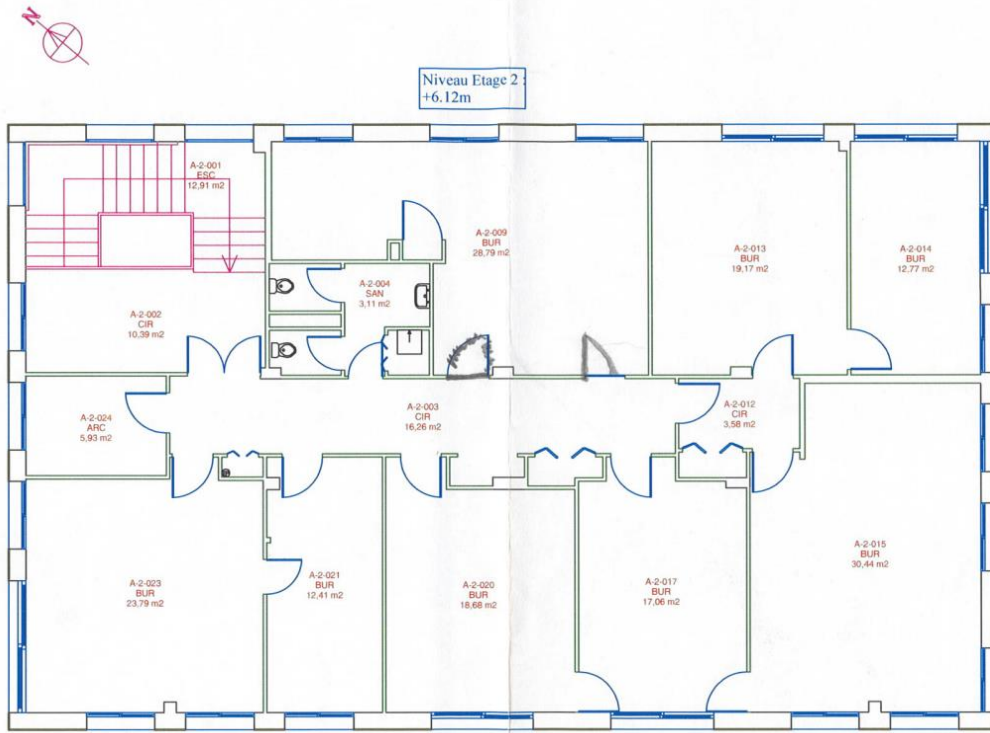
La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 16 m.

A priori, il n'existe pas d'emplacement réservé impactant le bien ni de risque particulier s'opposant à un projet de promotion immobilière.

La réglementation relative au zonage est également consultable auprès du service de l'urbanisme de la commune dont il est recommandé de se rapprocher

Annexe n°5 PLANS DES IMMEUBLES





REPORTAGE PHOTOS

