

# DOSSIER DE VENTE D'UNE MAISON

« Le Logis Neuf »  
325 Chemin de Versailles  
13170 Les Pennes Mirabeau

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Madame Olivia MEYER  
Téléphone : 04.13.31.26.24  
Secrétariat : 04.13.31.23.93  
Fax : 04.13.31.37.20  
Courriel : [olivia.meyer@departement13.fr](mailto:olivia.meyer@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

## **ANNEXES**

- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Vue aérienne /Plan
- Photos du site / Plans

# CHAPITRE I

## OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Conseil Départemental organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'une villa située Les Pennes Mirabeau

### 1/ Situation du bien

- Adresse « Le Logis Neuf »  
325 Chemin de Versailles  
13270 Les Pennes Mirabeau



- **Références cadastrales :** Section AH n°52 d'une contenance totale de 4 000 m<sup>2</sup>
- **Taxe foncière :** ND
- **DPE :** en cours
- **Diagnostics Techniques :** en cours

### 2 / Environnement

Le bien, objet de la vente, se trouve à 1,8 km de l'agglomération des Pennes Mirabeau.

Ce secteur doté d'une école, de gîtes, hôtels, restaurants, commerces se situe:

- à proximité de la sortie de l'autoroute A7
- à proximité de l'aéroport de Marseille Provence à 11 km
- à 20 km du centre de Marseille par l'autoroute du littoral.

### **3/ Urbanisme**

Le bien est cadastré section AH n°52. Il s'agit d'un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> avec bâti situé « Le Logis Neuf » 325 Chemin de Versailles Les Pennes Mirabeau en zone UDb.

Le règlement d'urbanisme est consultable auprès des services d'urbanisme de la commune des Pennes Mirabeau.

### **4 / Description du bien**

Le Conseil Départemental vend un terrain de forme rectangulaire de 4 000 m<sup>2</sup> en contre-bas de l'autoroute A7 et de la bretelle de sortie en direction des Pennes Mirabeau,

Sur ce terrain clôturé avec jardin et piscine (comblée), est édifiée une maison construite dans les années 1980, en R+1 composée de 2 logements indépendants d'environ 100 m<sup>2</sup> chacun, d'un garage pouvant accueillir deux véhicules et des dépendances. Ce bien, dans un état moyen, se décompose comme suit :

- Rez-de-chaussée composé d'une entrée, de 2 chambres, d'une pièce, d'une cuisine, de toilettes et d'un séjour, prévoir chauffage par convecteur électrique, menuiseries et volets en bois, carrelage sur la totalité du logement.
- 1<sup>er</sup> étage, accessible par l'escalier extérieur qui mène au balcon, composé d'une cuisine équipée, un salon/séjour avec cheminée, une salle de bains, de toilettes, 3 chambres, chauffage par convecteur électrique, menuiseries et volets en bois, carrelage au sol sauf lino dans les chambres.
- Les dépendances : local de forme rectangulaire de 28 m<sup>2</sup> environ composé d'une partie fermée à usage de débarras et une partie ouverte sur l'extérieur « pool house » et un petit cabanon d'environ 4 m<sup>2</sup> le tout en état moyen.

La maison est raccordée à une fosse septique

### **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).

**Les candidats étrangers:**

- Les documents 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.

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, le jour de la signature du compromis de vente.

Elle pourra 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 du **Service Acquisitions et Recherches de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent en première page**. Ils devront indiquer notamment 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 auprès du **Service Acquisitions et Recherches de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, 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**

- Date de publicité : **à compter de décembre 2024**
- visites : **sur rendez-vous**
- Date limite du dépôt des candidatures : **17 mars 2025 - 16 h 00 au plus tard**
- Date prévisionnelle de la décision d'attribution : **2ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de la signature du compromis : **3ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente : **4ème trimestre 2025**

La cession s'opèrera en deux temps :

- Signature par le candidat choisi d'un compromis de vente,
- Signature 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 quel 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 d'un bien situé lieudit « Le Logis Neuf » 325 Chemin de  
Versailles 13170 Les Pennes Mirabeau »  
« Ne pas ouvrir par le service du courrier »**

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

Ces plis sont transmis obligatoirement 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 courriel 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 seront pas 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 le Conseil Départemental.

## **6/ Contenu des propositions**

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

Données juridiques :

- ✓ La proposition du candidat prend 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 contenus 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, 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, auquel un examen particulier sera apporté et que le candidat s'engagera à réaliser,
- les garanties financières.

Le Conseil Départemental se réserve le droit de présélectionner des candidats.

Le Conseil Départemental se réserve le droit de négocier les offres, soit avec l'ensemble des offreurs initiaux, soit avec ceux qui auront présenté les meilleures offres.

Le Conseil Départemental se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

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

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

## **CHAPITRE 5**

### **PRIX**

**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 toute lettre

\*\*Choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée comme sans condition suspensive

---

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 A1104 ou A 1105**  
**52, avenue de Saint Just13256 – Marseille cedex 20**

LES PENNES MIRABEAU  
LIEUDIT « LE LOGIS NEUF »  
325 CHEMIN DE VERSAILLES

SITUATION CADASTRALE

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
LES PENNES MIRABEAU

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/03/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Aix en Provence 1  
Hôtel des Impôts Foncier 10 avenue de la  
Cible 13626  
13626 Aix en Provence Cedex 1  
tél. 04 42 37 54 57 -fax 04 42 37 53 88  
cdfif.aix-en-provence-  
1@dgfip.finances.gouv.fr

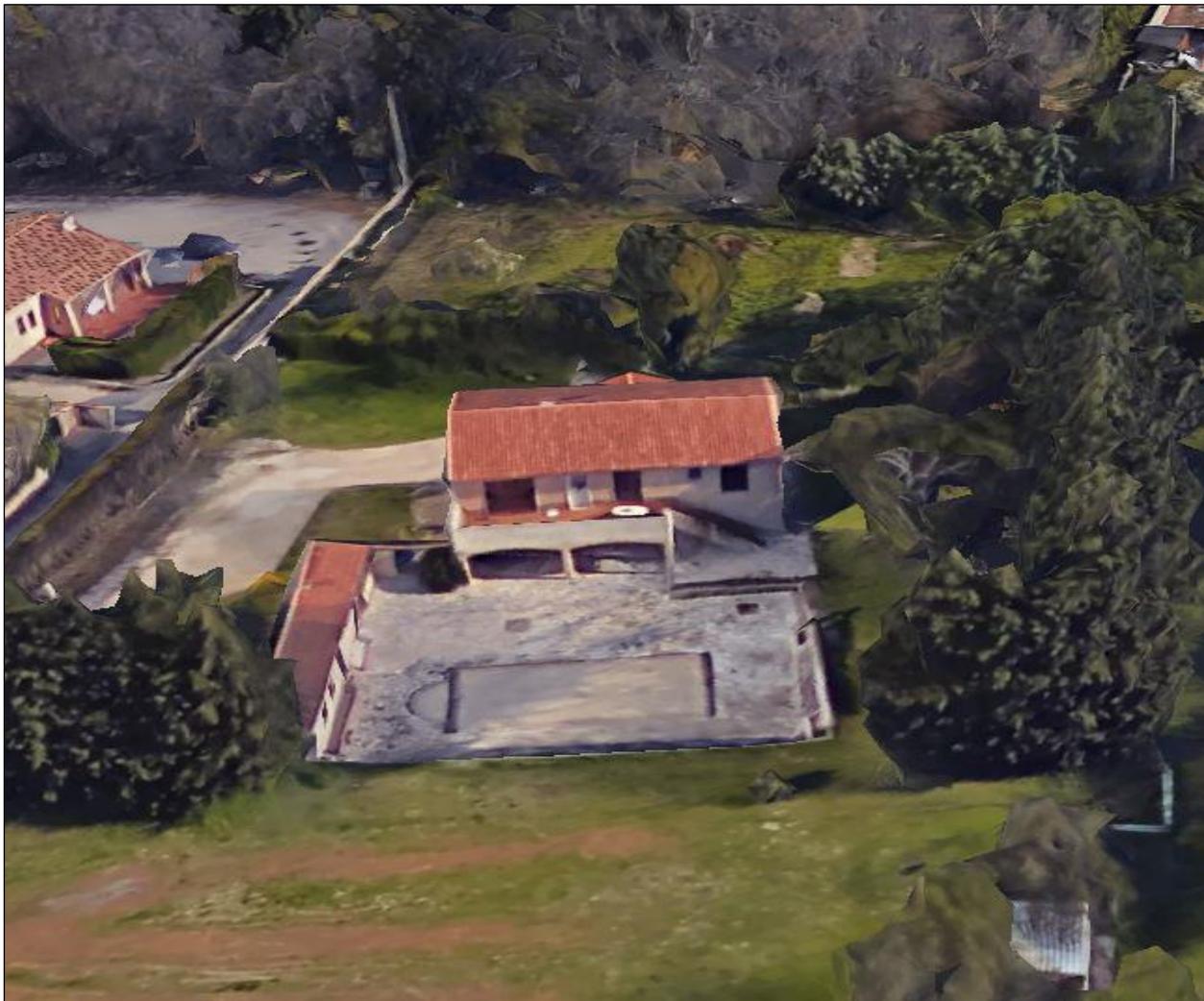
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LES PENNES MIRABEAU  
LIEUDIT « LE LOGIS NEUF »  
325 CHEMIN DE VERSAILLES

VUE AERIENNE



LES PENNES MIRABEAU  
LIEUDIT « LE LOGIS NEUF »  
325 CHEMIN DE VERSAILLES

PHOTOS





REZ-DE\_CHAUSSEE

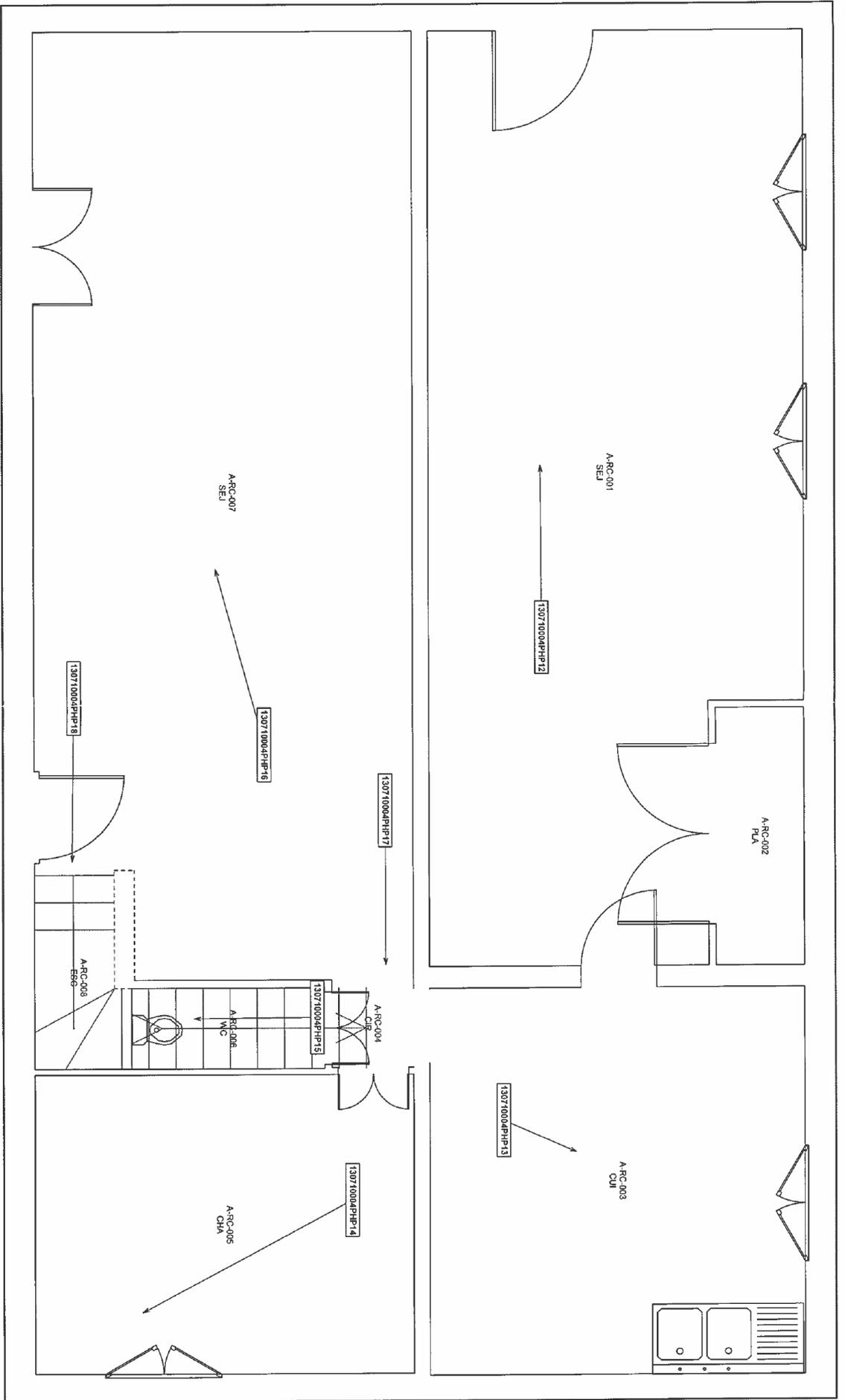


1<sup>er</sup> ETAGE

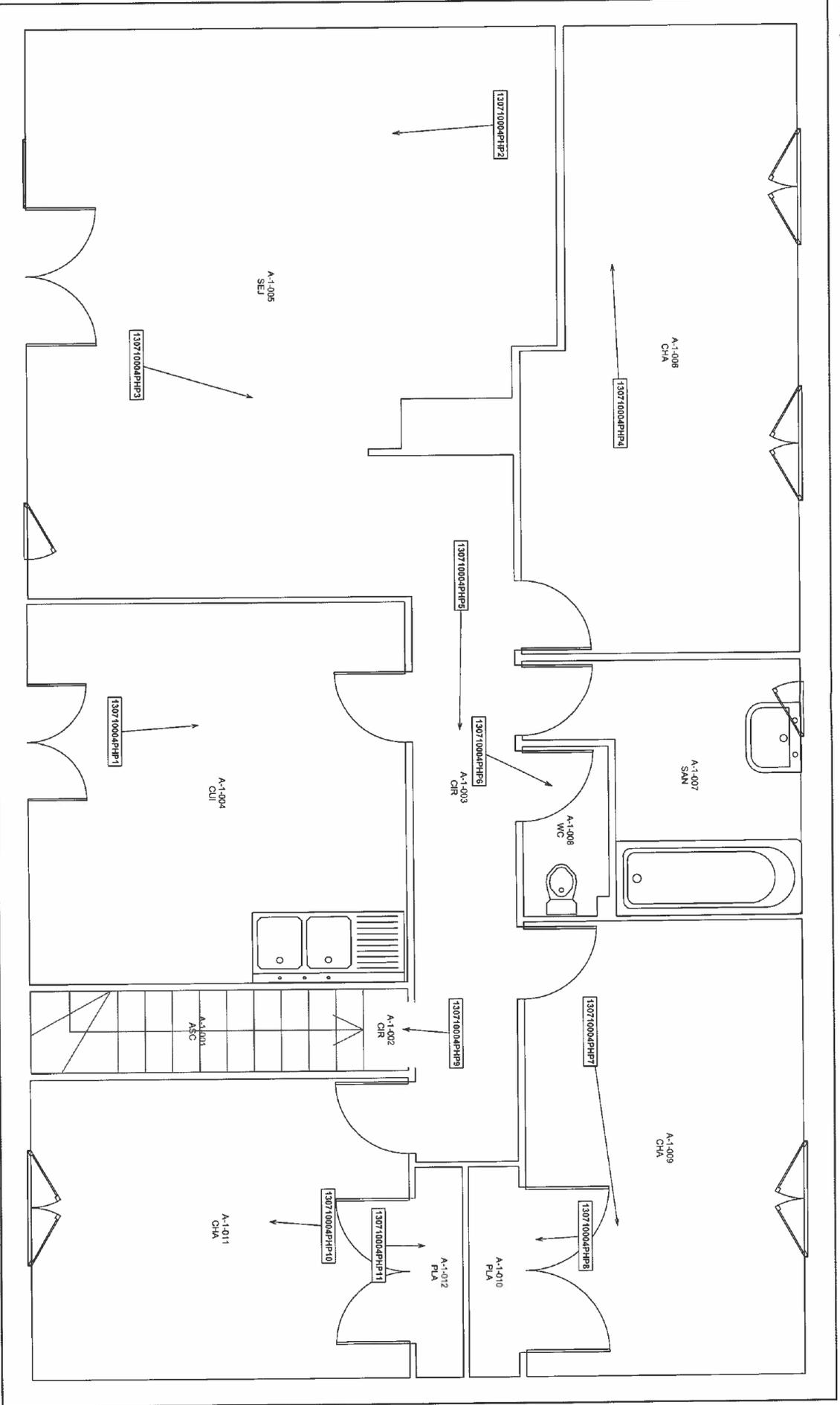


LES PENNES MIRABEAU  
LIEUDIT « LE LOGIS NEUF »  
325 CHEMIN DE VERSAILLES

PLANS



|  |        |
|--|--------|
| <b>Propriété Le Logis Neuf</b>   |        |
| Echelle: 1/200   | 1:00 m |
| Nom Fichier : LOGNEUA  |        |
| Date Impression : 16/09/2003   |        |
| Etablissement : A Propriété Le Logis Neuf Lieu-Dit Le Logis Neuf 13170 LES PENNES MIRABEAU |        |
| <b>Plan d'étage</b>  |        |
| <b>RC - 000</b>  |        |
| <b>Plan Numéro</b>   |        |
| <b>1/2</b>   |        |



|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Propriété Le Logis Neuf</b>  |                             |
| Échelle: 1/100 m  | Nom Fichier: LOGNEUA        |
| Bâtiment: A Propriété le LOGIS NEUF LIEUDIT LE LOGIS NEUF 13170 LES PENNES MIRABEAU | Date Impression: 16/08/2003 |
| Plan Numéro   |                             |
| 7/7   |                             |

**Plan d'étage**  
**1 - 001**