

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

## DOSSIER DE VENTE

**IMMEUBLE PRESSENSE  
LOCAUX A USAGE DE BUREAUX  
39 rue de Pressensé / 19 Rue de la Fare  
13001 Marseille**

### **Visites sur rendez-vous**

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Monsieur Jérôme GUILPAIN  
Téléphone : 04.13.31.14.21  
Secrétariat : 04.13.31.23.93  
Fax : 04.13.31.37.20  
Mail : [jerome.guilpain@departement13.fr](mailto:jerome.guilpain@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 du bien
- II/    Candidature
- III/   Organisation de la consultation
- IV/    Procédure
- V/     Prix de vente

## **ANNEXES**

- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Vues aériennes
- Photos
- Plans
- Synthèse & Superficie des locaux

# CHAPITRE I

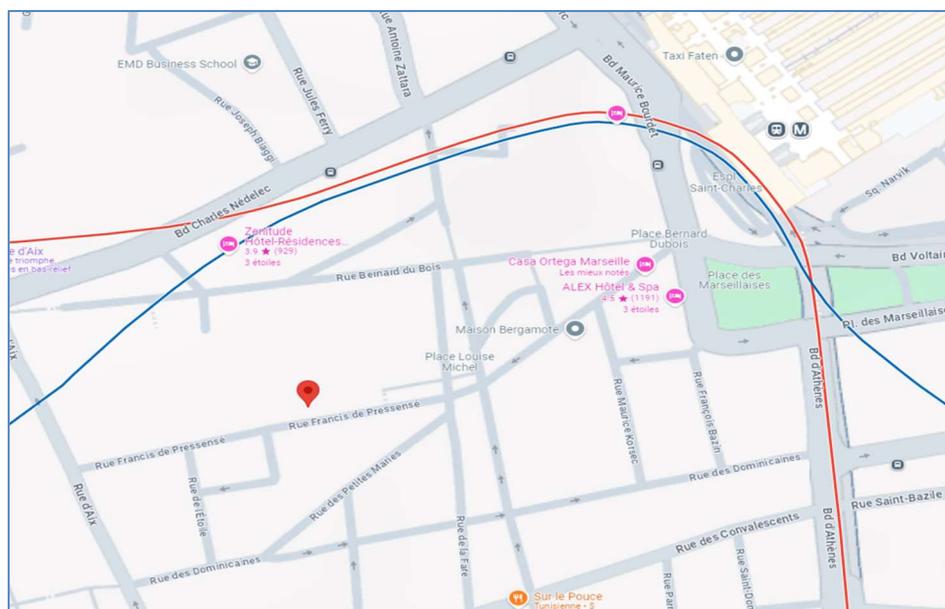
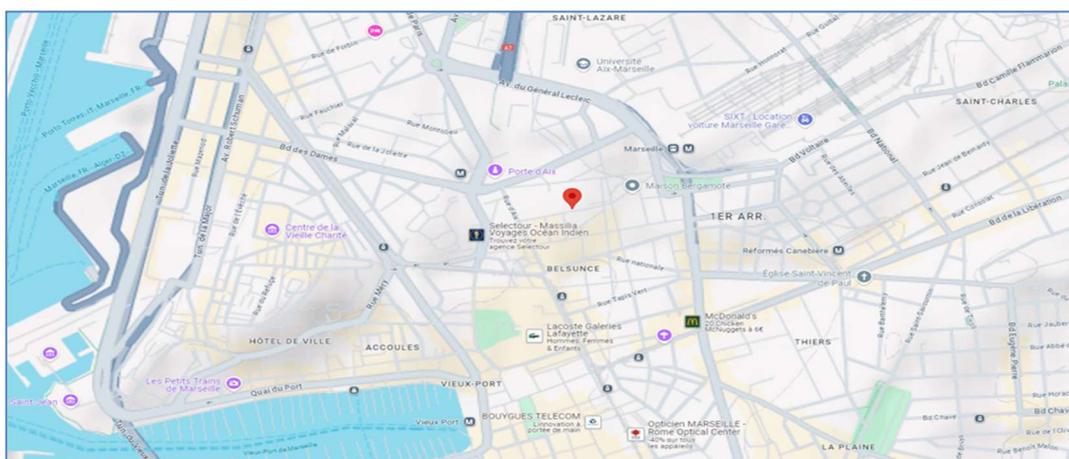
## OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille. Il organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier à usage de bureaux - sis 39 rue de Pressensé / 19, Rue de la Fare à MARSEILLE (13001).

### 1/Situation du bien

#### **Adresse :**

39 rue de Pressensé / 19, Rue de la Fare  
13001 MARSEILLE



#### **Références cadastrales :**

Section 801 A n°253

Contenance cadastrale objet de la vente : 1.076 m<sup>2</sup>

Bien en pleine propriété : (=> absence de copropriété)

Diagnostics techniques: En cours

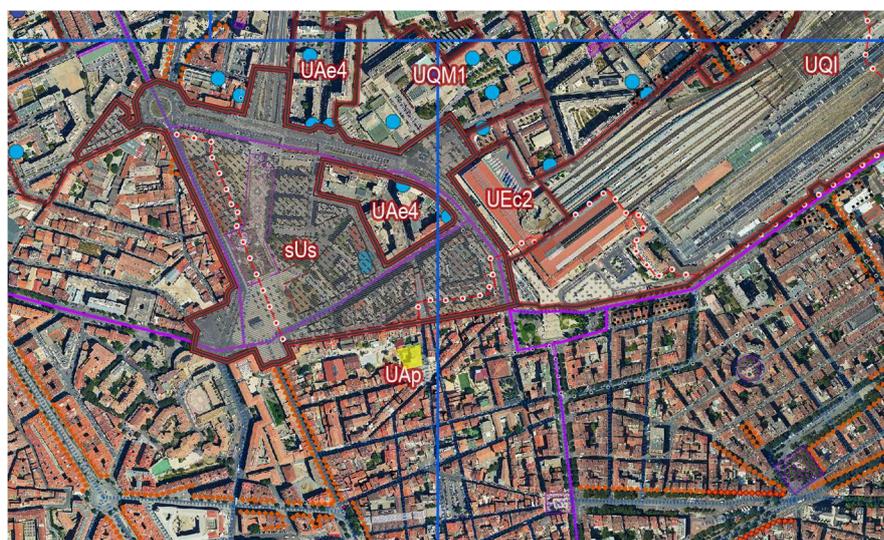
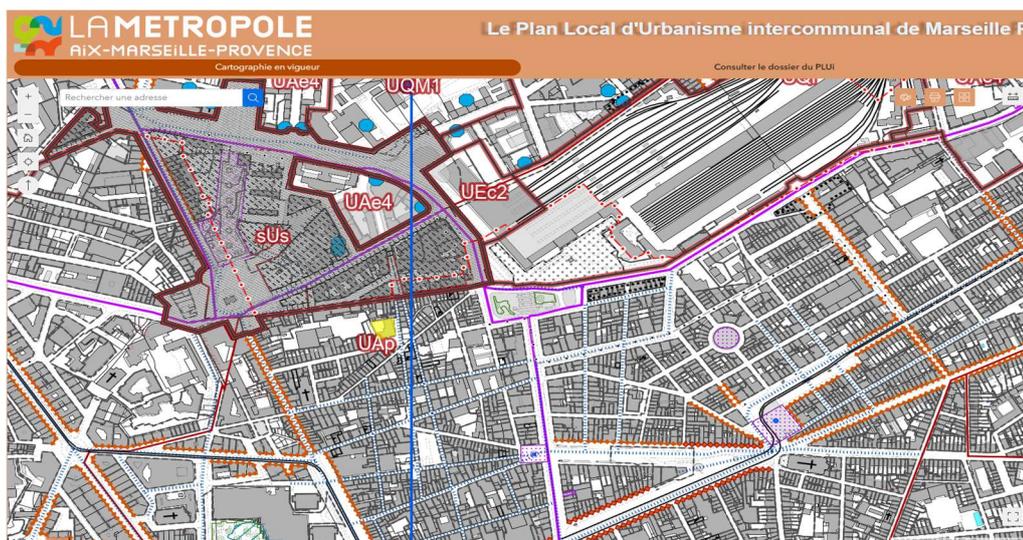
Taxe foncière : ND

## 2/ Environnement

L'ensemble immobilier est situé en plein centre-ville de Marseille à proximité immédiate de la Gare SNCF Marseille St Charles et à environ 10 minutes du Vieux-Port.

## 3/Urbanisme

Cadastré Section 801 A n°253, l'ensemble immobilier est situé en zone UAp du PLUi de la commune de Marseille. Les zones UA couvrent notamment le centre-ville de Marseille. La zone UAp est notamment dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille.



## 4/ Description du bien :

L'immeuble est un ensemble en R+3 sur S/SOL anciennement et partiellement occupé par le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE pour l'accueil d'un Centre Médico-psychologique et d'un Hôpital de jour. La surface totale de l'immeuble est d'environ 2.235,59 m<sup>2</sup>. L'immeuble est libre de toute occupation. Il dispose, en sus, d'une cour intérieure privative permettant le stationnement de 12 véhicules laquelle est dotée d'un portail « sectionnel », d'un ascenseur et de deux cages d'escalier.

Le bien se trouve dans un état général 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 de l'ensemble immobilier, 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 :

- ✓ 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 :

- ✓ 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 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, qui 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 à la page 1 (page de garde).

A l'appui de cette demande, les candidats:

1. Devront indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre,
2. Devront attester d'une réelle intention de prendre part à la consultation,
3. 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

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 d'octobre 2024
Date limite du dépôt des candidatures :	<b>31 janvier 2025 – 16 h 00 au plus tard</b>
Date prévisionnelle de la décision d'attribution :	<b>1er trimestre 2025</b>
Date prévisionnelle de la signature du compromis :	2 <sup>e</sup> trimestre 2025
Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :	2 <sup>e</sup> 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**  
**« IMMEUBLE PRESSEUSE - LOCAUX A USAGE DE BUREAUX**  
**39 rue de Pressensé / 19, Rue de la Fare à 13001 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 **31 janvier 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 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 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 ainsi que 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.
- ✓ Le projet relatif à l'utilisation future du bien, constituant un des critères du choix, devra être détaillé et joint à la transmission de la candidature.

## **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 montant de l'offre,
- ✓ Le projet que le candidat s'engage à respecter,
- ✓ Les garanties financières proposées afin de garantir le montant de l'offre formulée.

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,

Le Conseil Départemental se réserve, également, le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment en se réservant la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans un tel cas et au seul choix de la collectivité, la vente pourra être poursuivie selon d'autres modalités:

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/Mr : .....

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

Domiciliée :  
.....  
.....  
.....

Téléphone : .....

Fax : .....

Courriel : .....

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 :

**« IMMEUBLE PRESSEUSE - LOCAUX A USAGE DE BUREAUX  
39 rue de Pressensé / 19, Rue de la Fare à 13001 Marseille »**

La présente offre est faite au prix de \* .....

- Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) :  
.....  
.....  
.....  
.....
- Sans condition suspensive\*\*.

Et sera valable 12 mois à compter de la date de dépôt de l'offre.  
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 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  
Bâtiment A - Bureau A1104 ou A1110  
52, avenue de Saint Just - 13256 Marseille cedex 20**

MARSEILLE  
19, Rue de la Fare

SITUATION CADASTRALE

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
MARSEILLE 1ER

Section : A  
Feuille : 801 A 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 23/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

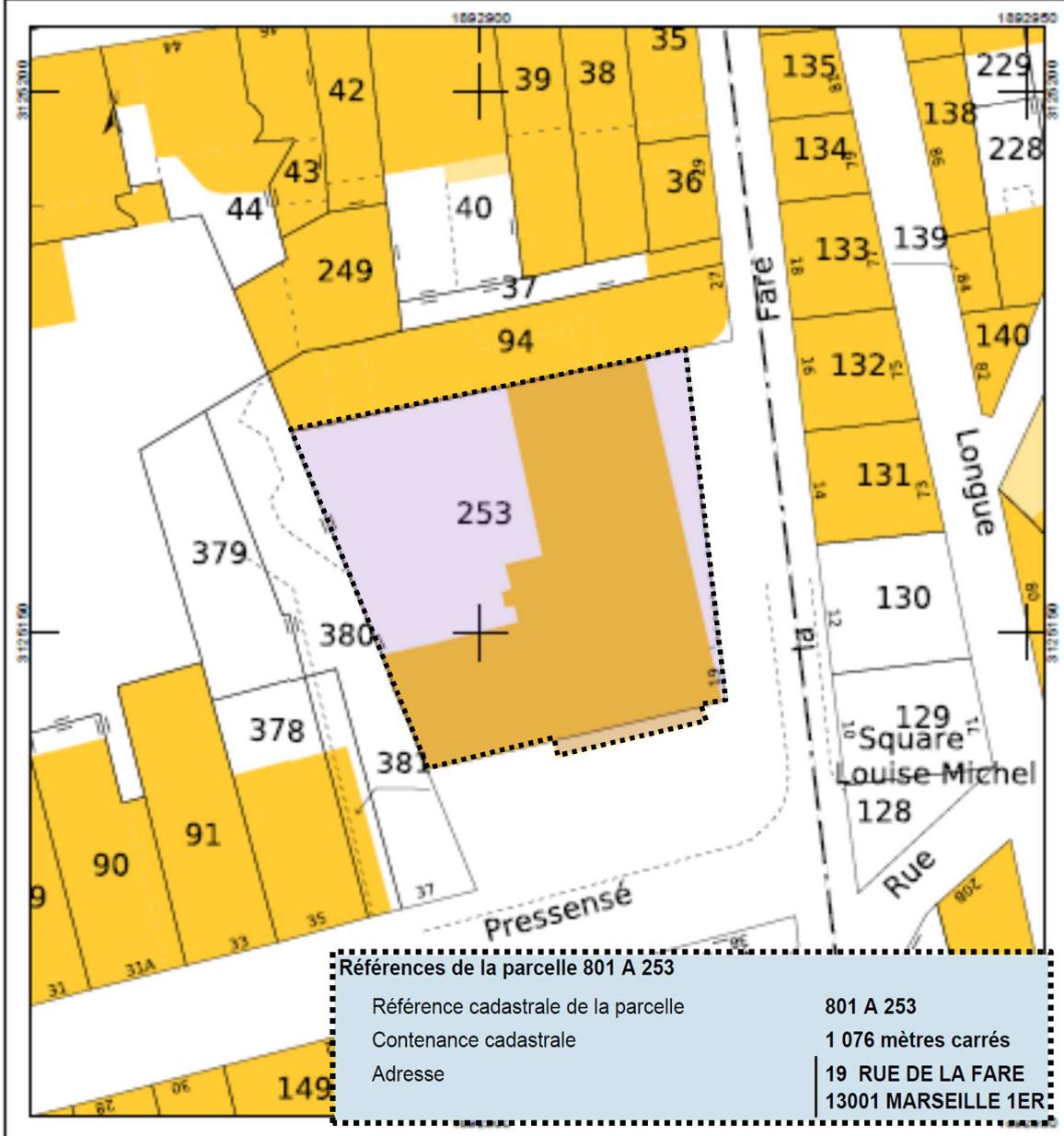
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille  
30, Boulevard Baptiste Bonnet - 13205  
13205 Marseille Cedex 08  
Sé. 04 91 23 61 60 -Rex 04 91 23 61 75  
cdf.marseille@dgfi.finances.gouv.fr

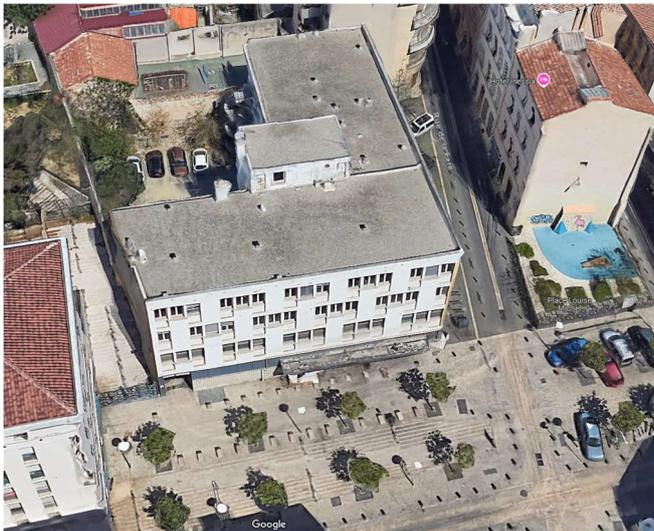
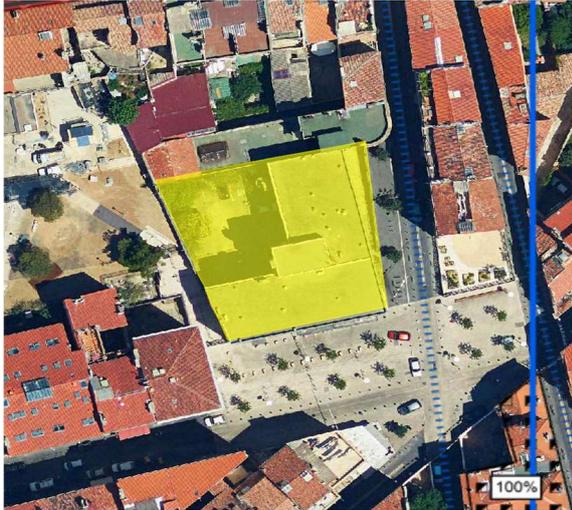
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



MARSEILLE  
19, Rue de la Fare

VUES AERIENNES



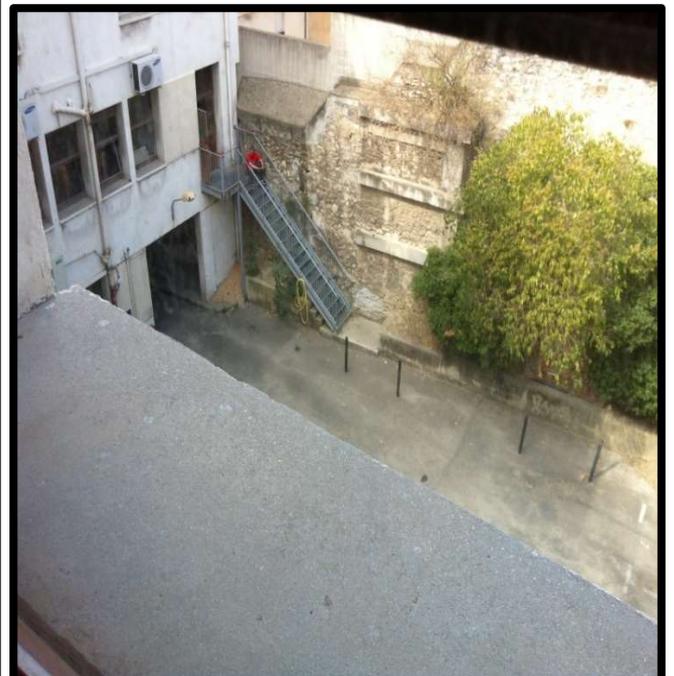
MARSEILLE  
19, Rue de la Fare

PHOTOS

## EXTERIEUR BATIMENT



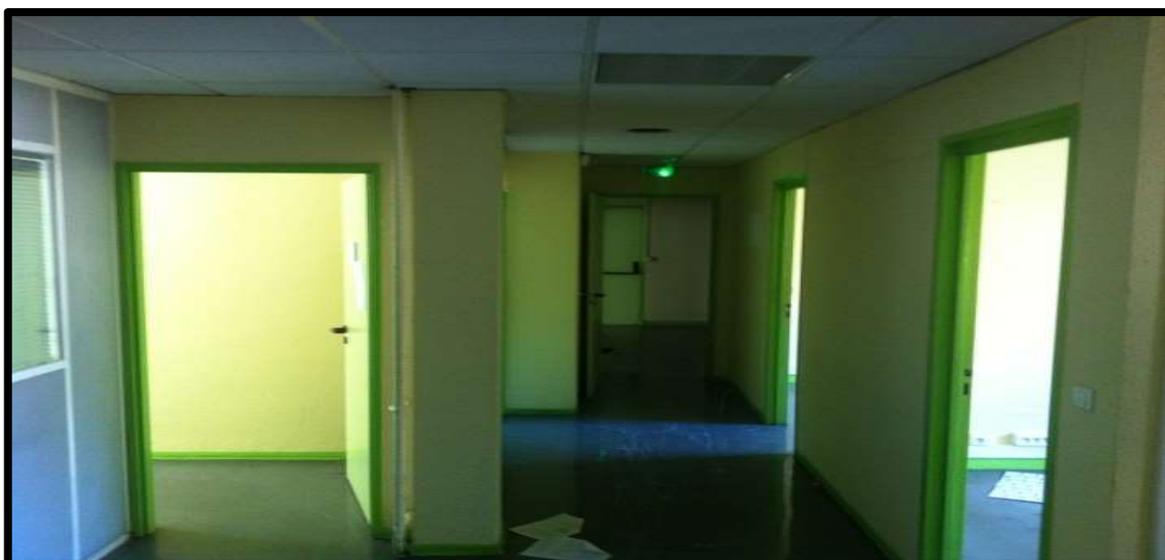
## INTERIEUR BATIMENT



**ACCUEIL CENTRAL RDC**



**ETAGE N°2**

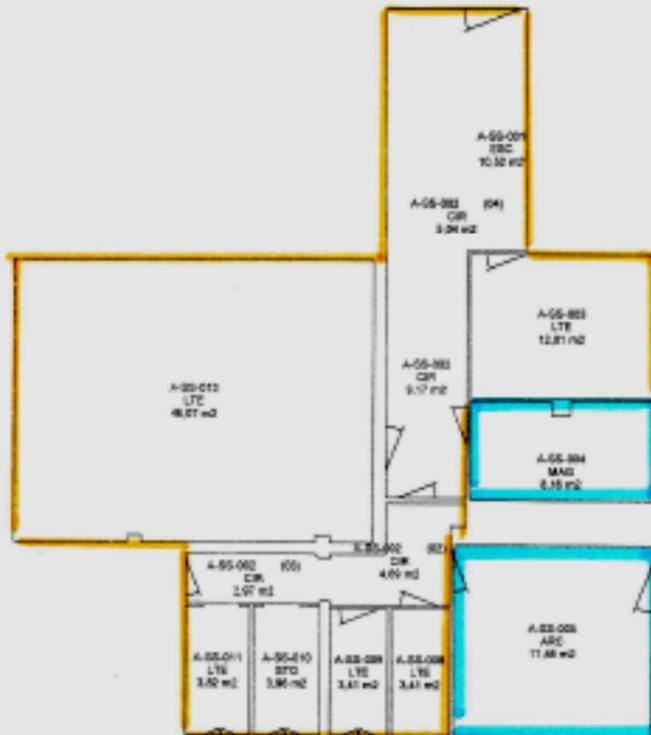


**ETAGE N°3**



MARSEILLE  
19, Rue de la Fare

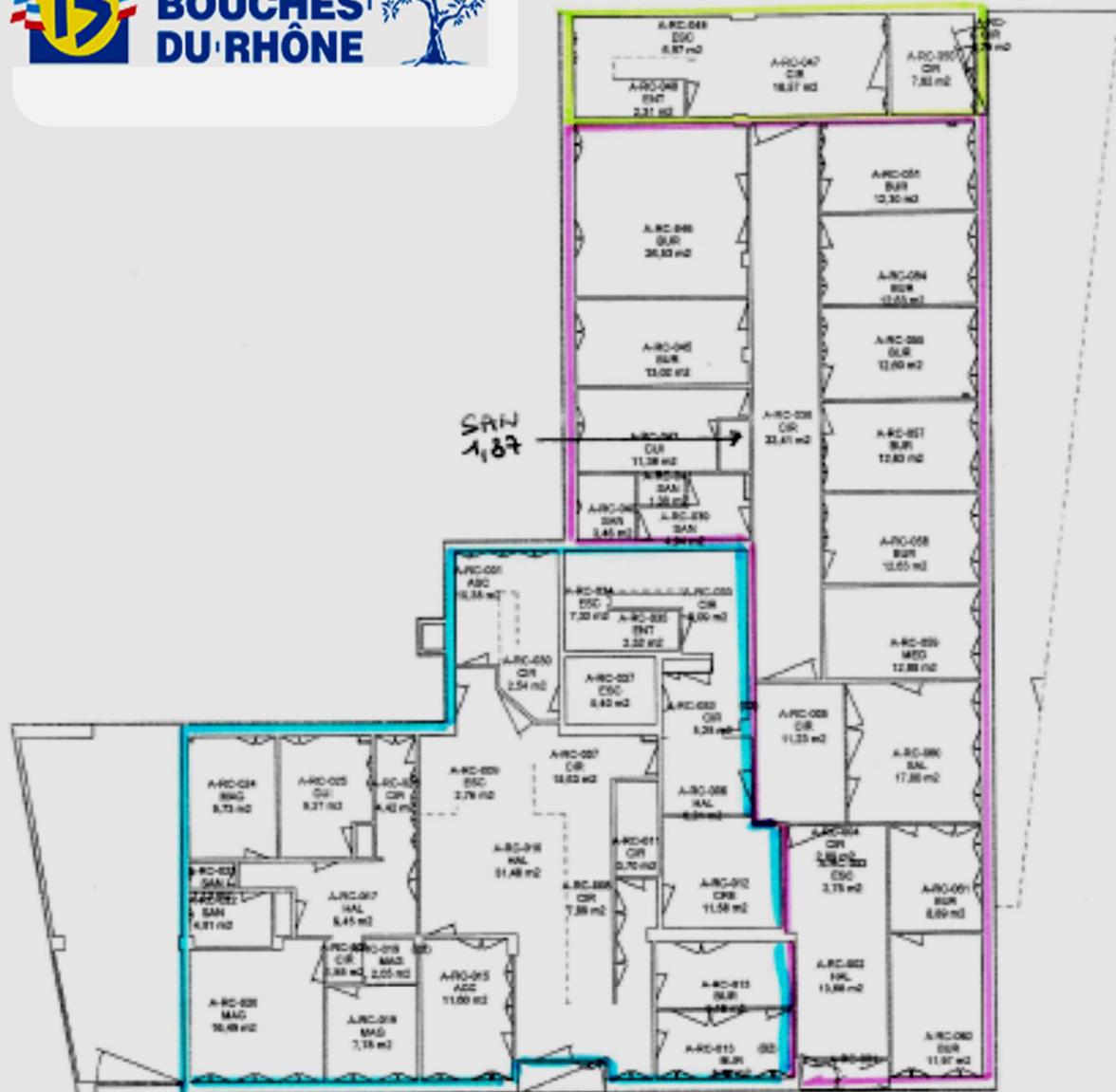
PLANS



Echelle: 1/500  
 Nom Fichier: PRESSEA  
 Date Impression: 29/03/2012  
 Bâtiment: BÂTIMENT A IMMEUBLE PRESENCE 25 Rue Francis de Pressensac 13001 MARSEILLE

Plan Numéro

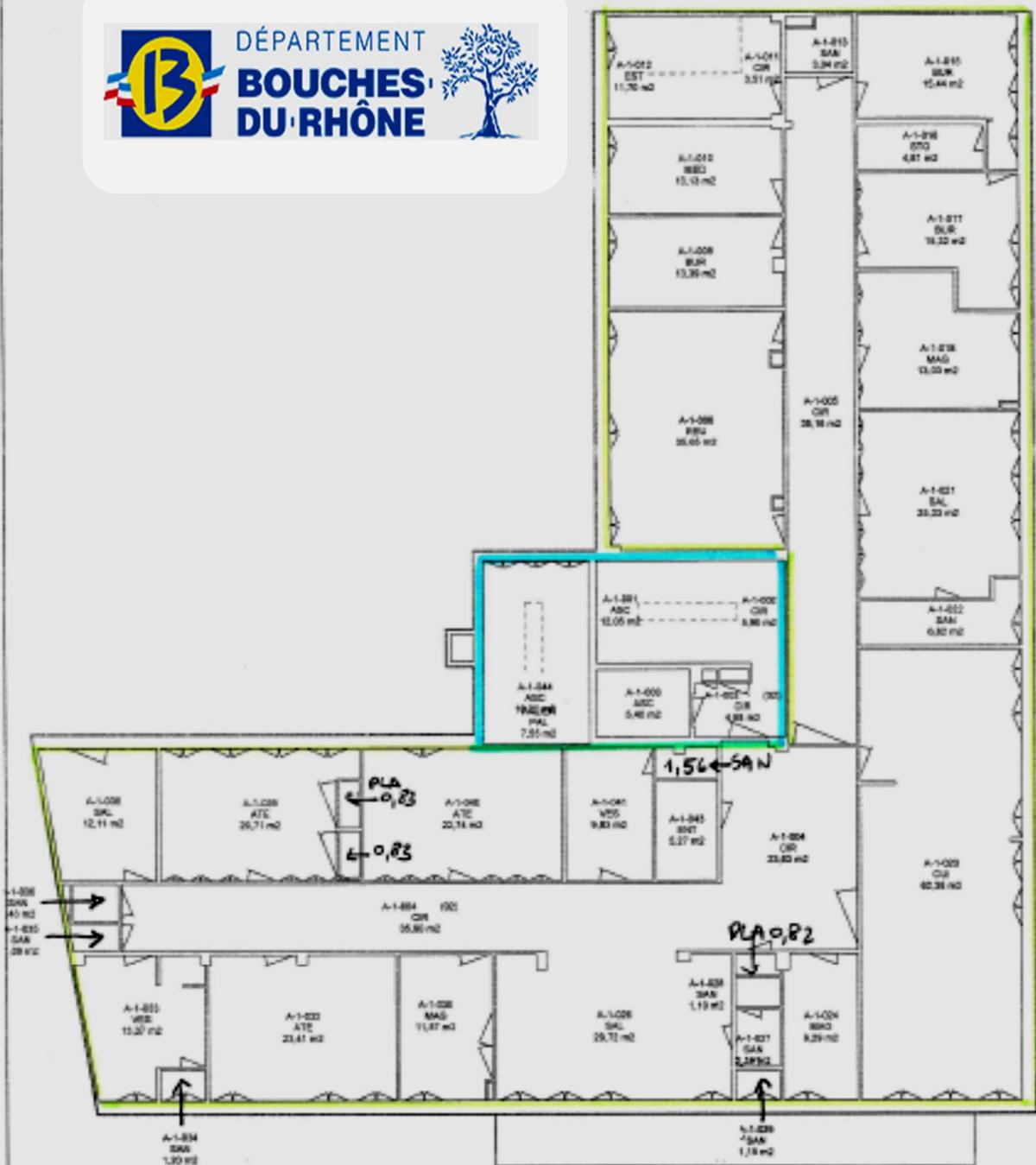
**SOUS-SOL - SS**



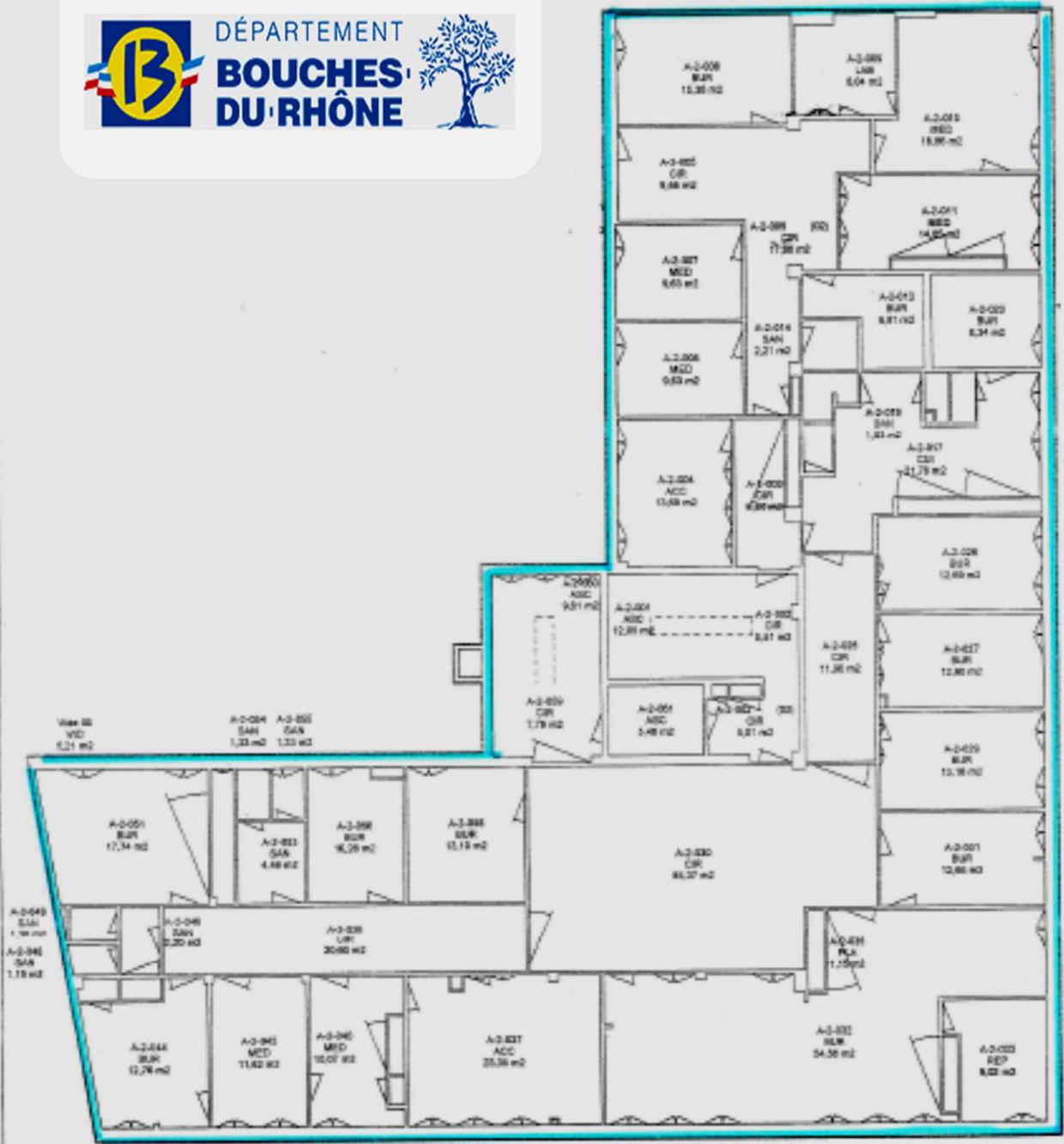
Echelle: 1/500 0,00 m Non Fictif : PRESSEA Date Impression: 06/07/2012  
 Bâtiment : BÂTIMENT A IMMEUBLE PRESENCE 29 Rue Franck de Presseas 13001 MARSEILLE

Plan Numéro

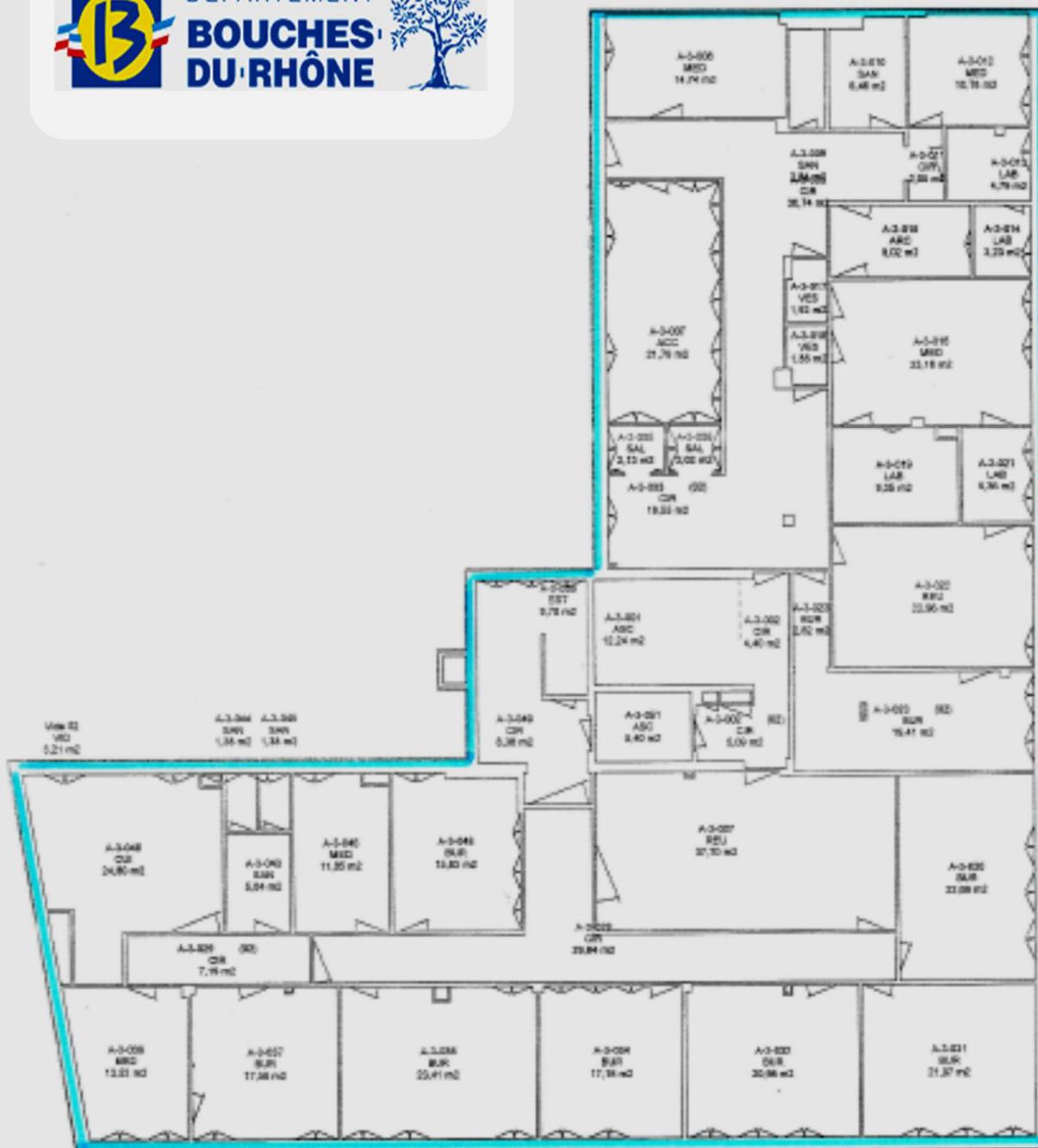
**REZ-DE-CHAUSSEE - RC**



Echelle: 1/500		Nom Fichier: PRESSEA		Date Impression: 06/07/2013	
Bâtiment: BÂTIMENT A IMMEUBLE PRESSENCE 28 Rue Francis de Pressence 13001 MARSEILLE					
Plan Numéro		<b>ETAGE 1 - 1</b>			



Echelle: 1/500		Nœud Fickler : PRESSEA		Date Impression: 06/07/2012	
Bâtiment : RÂTIMENT A IMMEUBLE PRESSENGE 29 Rue Francis de PresseNGE 13001 MARSEILLE					
Plan Numéro		ETAGE 2 - 2			



Echelle: 1/500 5.00.00 Nom Fichier: PRESSEA Date Impression: 06/07/2012  
 Bâtiment: BÂTIMENT A IMMEUBLE PRESENCE 29 Rue Francis de Pressensac 13001 MARSEILLE

Plan Numéro

**ETAGE 3 - 3**

## SYNTHESE & SUPERFICIE DES LOCAUX

Clé de répartition pour les charges communes	Département (m <sup>2</sup> )
SOUS SOL	25,62
SOUS SOL REPARTITION LOCAUX COMMUNS 105,07 m <sup>2</sup>	66,99
RDC	214,76
1ER ETAGE	46,43
2EME ETAGE	537,59
3EME ETAGE	534
<b>Total surface occupée : 2235,54 m<sup>2</sup></b>	<b>1425,39</b>