

**Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Transactions et Gestion Immobilière**

**DOSSIER DE VENTE  
LOGEMENT  
15, Allée des VIGNES  
13015 MARSEILLE**

Visites sur rendez-vous

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Madame Emeline CASALTA MOZZICONACCI

Téléphone : 04.13.31.31.11

Secrétariat : 04.13.31.23.93

Fax : 04.13.31.37.20

Mail : [emeline.casalta@departement13.fr](mailto:emeline.casalta@departement13.fr)

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône  
Hôtel du Département  
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Transactions et Gestion Immobilière  
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

# CHAPITRE I

## OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

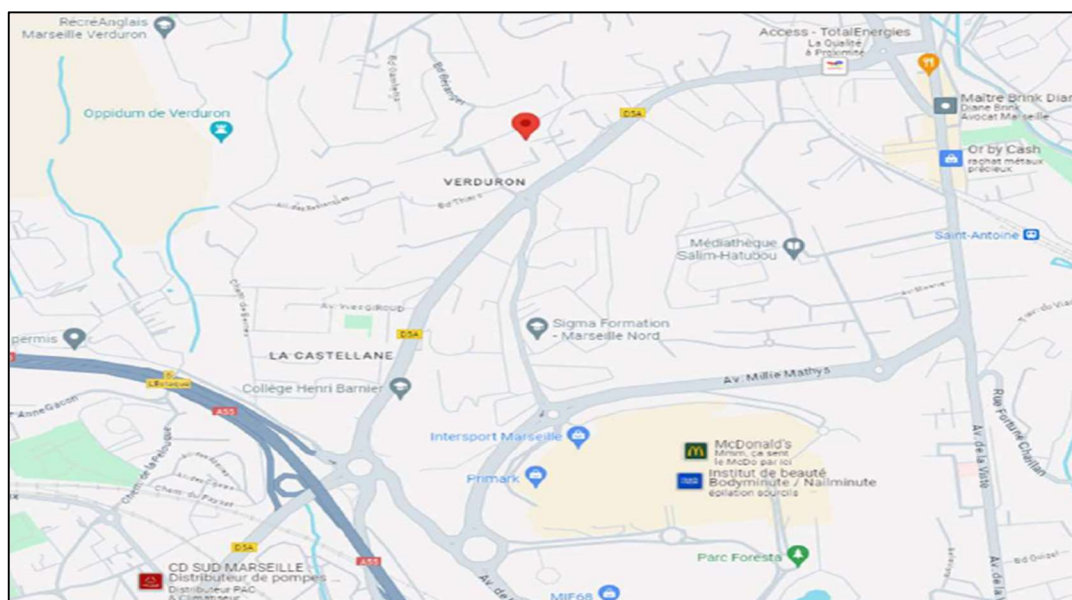
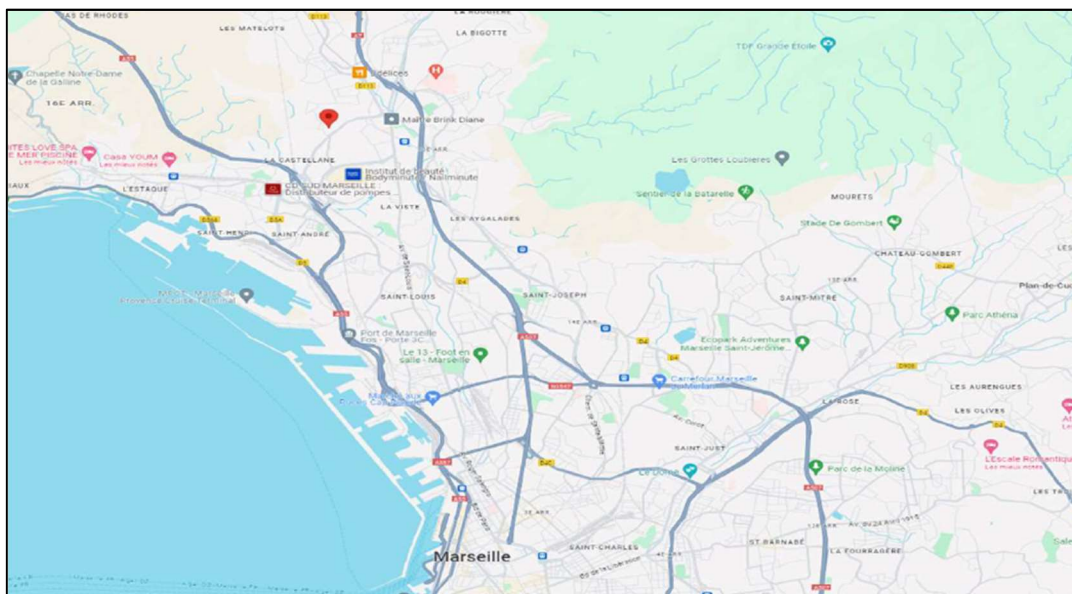
### ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille 13015. Il organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un logement situé dans ledit ensemble immobilier sis 15 Allée des Vignes à MARSEILLE (13015).

#### 1/Situation du bien

**Adresse :**

15, Allée des Vignes à 13015 MARSEILLE



#### **Références cadastrales :**

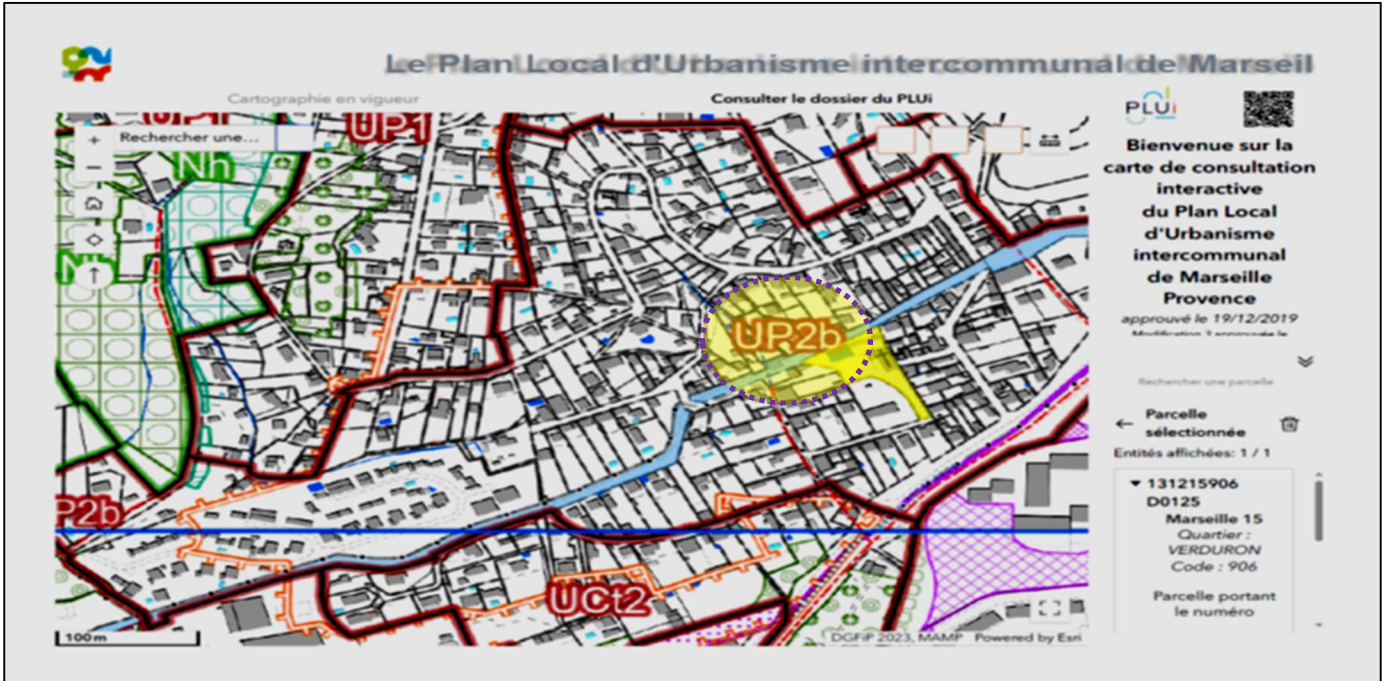
Référence :	Section 906 D n°125
Contenance cadastrale objet de la vente :	2.354 m <sup>2</sup>
Bien en copropriété :	Règlement à établir
Diagnostics techniques:	En cours
Taxe foncière :	ND

## 2/ Environnement

Le bien est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire à mi-chemin entre le Centre commercial Grand Littoral et l'Hôpital Nord.

## 3/Urbanisme

Cadastrée Section 906 D n°125, la parcelle est en zone UP2b du PLUi de la commune de Marseille. Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes (pavillonnaire individuel, habitat intermédiaire...). Au travers des zones UP2b, les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.



URBANISME	PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR	MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite de zone</li> <li>Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle</li> <li>Plancher de détail</li> <li>Polygone constructible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les deux côtés d'un axe en rez de chaussée</li> <li>Sur un côté d'un axe en rez de chaussée</li> <li>Sur un secteur</li> <li>Prescription de vue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de mixité sociale</li> <li>Activités commerciales et de services</li> <li>Linéaire de protection</li> <li>Linéaire de protection strict</li> <li>Linéaire d'interdiction</li> <li>Potentialité commerciale</li> <li>Potentialité de voirie</li> <li>Potentialité tertiaire</li> </ul>
EMPLACEMENTS RESERVES	PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION	DIVERS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacement réservé pour voirie</li> <li>Autre emplacement réservé</li> <li>Emplacement réservé pour logement</li> <li>Service pré-localisation pour logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation imposée</li> <li>Marge de recul</li> <li>Marge réglementaire "arrière de voirie"</li> <li>Polygone d'implantation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service d'attente d'un projet</li> <li>Bâtiment pouvant changer de destination</li> <li>Secteur de richesse du sol ou sous-sol</li> </ul>
Patrimoine	PATRIMOINE NATUREL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Élément remarquable</li> <li>Élément remarquable faisant l'objet d'une fiche</li> <li>Espace d'accompagnement remarquable</li> <li>Axe urbain remarquable</li> <li>Forme d'habitat spécifique</li> <li>Quartier en balcon remarquable</li> <li>Canal de Marseille et dérivations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espace boisé classé</li> <li>Espace Boisé Classé</li> <li>Espace Boisé Classé - Loi Littoral</li> <li>Espace Boisé Classé ponctuel</li> <li>Autres</li> <li>Alignement Végétal</li> <li>Terrain culturé à protéger</li> <li>Terrain Vert et Bleu à étudier pour ouverture à l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espace vert protégé</li> <li>Catégorie 1</li> <li>Catégorie 2</li> <li>Catégorie 3</li> <li>Catégorie 4</li> <li>Catégorie 5</li> </ul>
Risques	MOUVEMENT DE TERRAIN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Centre urbain</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone inconstructible à sites faibles ou rochers</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> <li>Cuvette inondable</li> <li>Axe d'écoulement concenré</li> <li>Axe d'écoulement diffus</li> <li>Voie inondable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Mouvement de terrain à Margalle</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone à prescriptions</li> <li>Gissement de terrain</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> <li>Rebut du bas de côte</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Efondrement</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> <li>Eboulement</li> <li>Zone de risque majeur</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> </ul>
	INCENDIE DE FORÊT	RISQUES TECHNOLOGIQUES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Zone inconstructible</li> <li>Zone à prescriptions renforcées</li> <li>Zone à prescriptions simples</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours</li> <li>Zone de risque</li> </ul>
Fond de Plan		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Persilbare</li> <li>Bât dur</li> <li>Bât léger</li> <li>Culture</li> </ul>		

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

Sur une parcelle cadastrale de 2 354 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier se compose d'une bâtisse en R+1 qui présente un intérêt culturel et patrimonial (ancien couvent ou édifice religieux). Le bâtiment principal – d'environ 490 m<sup>2</sup> et dotée d'une belle qualité architecturale - est occupé à environ 80% par l'association Energie Solidarité 13 « Site Verduron ». Le solde – correspondant à la fraction de la bâtisse mise en vente (soit, ~ 20%) – se trouve être un logement de Type 4 d'environ 90 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux.

La propriété dispose, également, d'un espace vert clôturé et fermé, d'espaces verts en copropriété ainsi que de nombreux stationnements matérialisés. Deux emplacements parmi ces derniers seront affectés à usage privatif du lot vendu.

Le bien – objet de la vente - est actuellement dans un bon état général. Réparti sur deux niveaux et climatisé, il se compose de 3 chambres, d'une pièce d'eau au RDC et d'une salle de bains à l'étage, d'un grand séjour et d'une cuisine spacieuse à équiper entièrement. Il dispose, également, d'une forte luminosité et de nombreux rangements à travers les deux niveaux.

#### **5/ Situation d'occupation du bien :**

L'ensemble immobilier en totalité est actuellement la pleine propriété du Département des Bouches-du-Rhône et le bien – objet de la vente – est libre de toute occupation.

Un règlement de copropriété sera établi aux frais partagés entre le propriétaire et l'acquéreur.

#### **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 le bien 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, 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.

La collectivité se réserve la possibilité d'organiser des visites individuelles ou groupées.

Les candidats, désirant visiter le bien, doivent en formuler la demande auprès du Service Transactions et Gestion Immobilière 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 l'identité ainsi que les coordonnées des visiteurs,
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 Transactions et Gestion Immobilière 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 :	novembre 2024
Date limite du dépôt des candidatures :	3 février 2025 – 16 h 00 au plus tard
Date prévisionnelle de la décision d'attribution :	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Date prévisionnelle de la signature du compromis :	2 <sup>e</sup> trimestre 2025
Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :	3 <sup>e</sup> trimestre 2025

La cession s'opèrera en deux temps :

1. La signature par le candidat lauréat d'un compromis de vente
2. Puis, celle d'un acte définitif de réitération authentique.

## **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  
« LOGEMENT, 15 Allée des VIGNES - 13015 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 Transactions et Gestion Immobilière  
Bâtiment A - Bureaux A1116 ou A1110 ou A1115 ou A1103  
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 **3 février 2025 – 16 h 00**

Le cachet de la poste faisant foi. Les plis **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:

- ✓ 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/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 :

**LOGEMENT en copropriété**  
**15, Allée des VIGNES - 13015 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 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 Transactions et Gestion Immobilière  
Bâtiment A - Bureaux A1116 ou A1110 ou A1115 ou A1103  
52, avenue de Saint Just - 13256 Marseille cedex 20

MARSEILLE  
15, Allée des VIGNES

SITUATION CADASTRALE

Département :  
BOUCHES DU RHONE  
  
Commune :  
MARSEILLE 15EME

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 Nord  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75  
cdf.marseille-nord@dgfp.finances.gouv.fr

Section : D  
Feuille : 906 D 01  
  
Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 03/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



MARSEILLE  
15, Allée des VIGNES

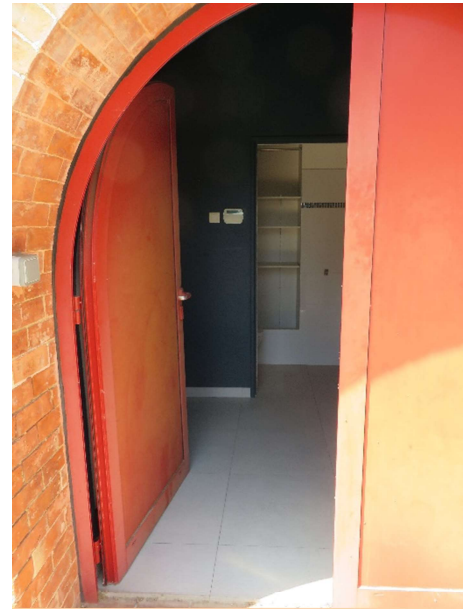
VUES AERIENNES





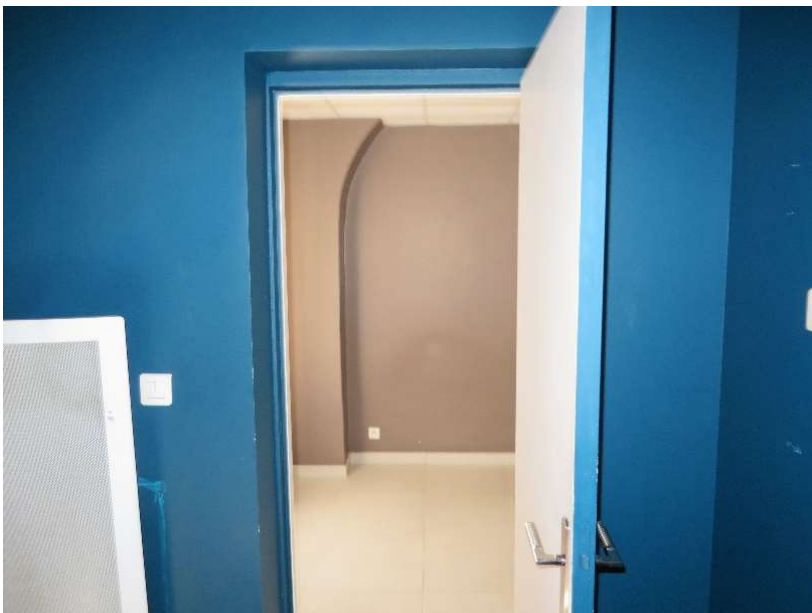
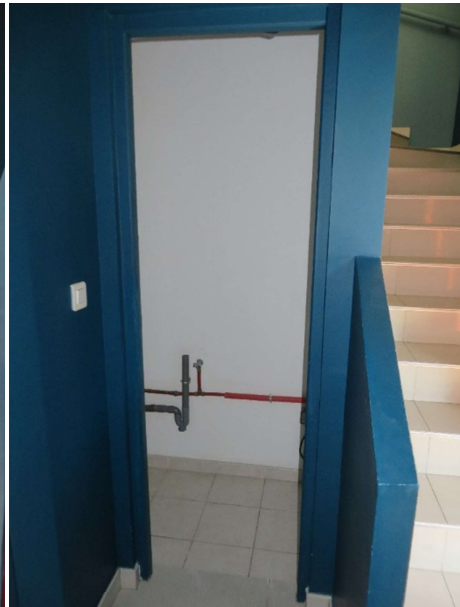
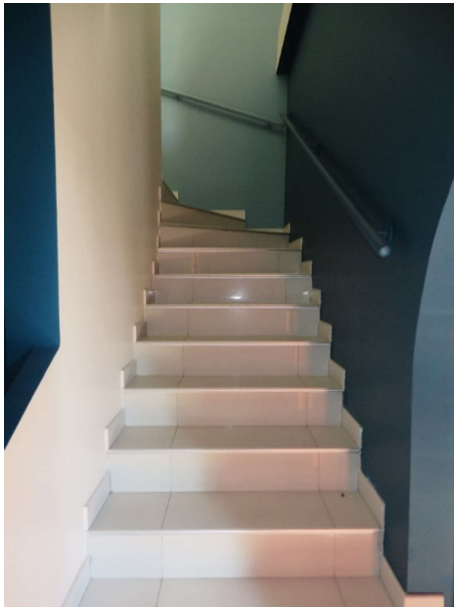
MARSEILLE  
15, Allée des VIGNES

PHOTOS



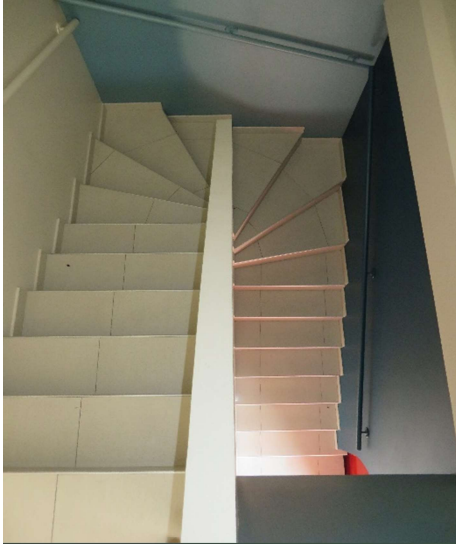


**IMMEUBLE « VERDURON »  
RDC**





**IMMEUBLE « VERDURON »  
ETAGE 1  
SALON / CUISINE / ACCES AUX CHAMBRES**





**IMMEUBLE « VERDURON »  
ETAGE 1 / CHAMBRE 1**



**IMMEUBLE « VERDURON »  
ETAGE 1 / Salle de Bain & WC**





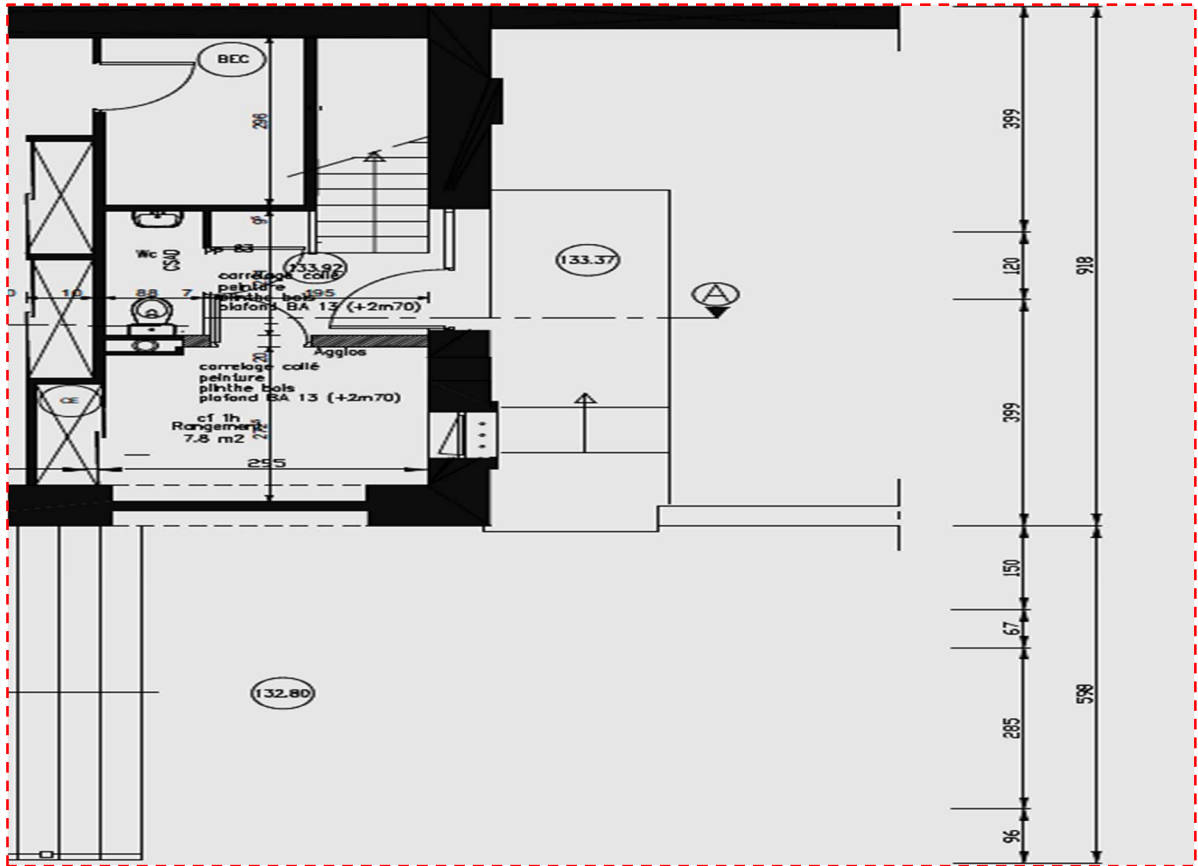
**IMMEUBLE « VERDURON »  
ETAGE 1 / CHAMBRE 2**



MARSEILLE  
15, Allée des VIGNES

PLANS

# PLAN RDC



# PLAN ETAGE

