

DOSSIER DE VENTE

DOMAINE DU CHATEAU D'AVIGNON SAINTES-MARIES-DE-LA-MER



Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Mme Lucie DI LIELLO / M. Michaël CILIA

Téléphone : 04.13.31.25.55 / 04.13.31.26.18

Secrétariat : 04.13.31.23.93

Fax : 04.13.31.37.20

Mail : lucie.diliello@departement13.fr / michael.cilia@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**

Table des matières

1. PRESENTATION GENERALE	3
1.1. Situation du bien	3
1.2. Urbanisme	3
1.3. Caractéristiques générales / classement au titre des monuments historiques	4
1.4. Protection patrimoniale	5
1.5. Servitudes	7
1.6. Occupation et utilisation actuelles	7
2. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE	8
2.1. Garanties et réserves	8
2.2. Assurances	8
2.3. Frais	8
2.4. Dépôt de garantie	8
3. CONDITIONS DE CANDIDATURE	9
3.1. Visite préalable et obligatoire du bien	9
3.2. Contenu du dossier de candidature	9
3.3. Consultation du dossier de vente auprès du Département	11
3.4. Envoi des candidatures	11
4. SELECTION DU CANDIDAT	12
5. PRIX	12
ANNEXES	13

1. PRESENTATION GENERALE

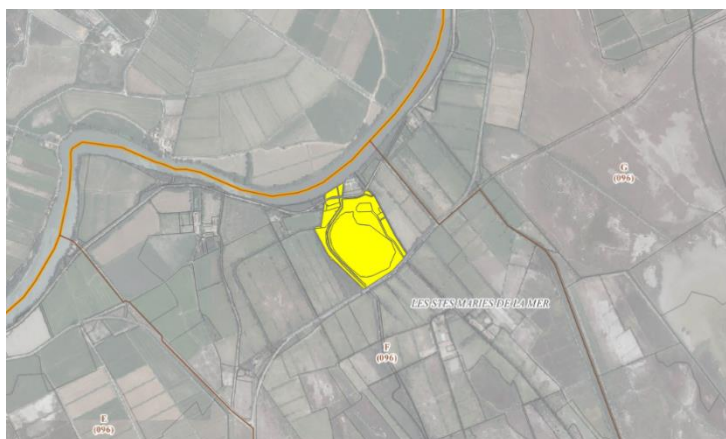
Le Département des Bouches-du-Rhône organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable du domaine historique du Château d'Avignon, situé sur la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer (13460).

La propriété est vendue avec une collection d'œuvres et objets d'art qui sont indissociables du château.

1.1. Situation du bien

La propriété vendue, d'une contenance totale de 21 ha 42 a 46 ca, figure au cadastre de la commune sous les références suivantes :

- Section F n° 117 : 49 a 70 ca
- Section F n° 120 : 32 a 40 ca
- Section F n° 122 : 10 ha 51 a 65 ca
- Section F n° 124 : 31 a 35 ca
- Section F n° 125 : 15 ca
- Section F n° 126 : 22 a 72 ca
- Section F n° 127 : 8 a 00 ca
- Section F n° 128 : 19 ca
- Section F n° 129 : 68 a 71 ca
- Section F n° 131 : 20 a 37 ca
- Section F n° 364 : 4 a 38 ca
- Section F n° 366 : 18 a 00 ca
- Section F n° 368 : 1 ha 15 a 20 ca
- Section F n° 376 : 4 a 10 ca
- Section F n° 377 : 13 a 38 ca
- Section F n° 378 : 2 a 30 ca
- Section F n° 379 : 81 a 20 ca
- Section F n° 381 : 90 ca
- Section F n° 382 : 5 ha 28 a 95 ca
- Section F n° 384 : 70 ca
- Section F n° 386 : 36 ca
- Section F n° 388 : 8 a 30 ca
- Section F n° 389 : 26 a 20 ca
- Section F n° 370 : 33 a 28 ca
- Section F n° 101 : 1 a 75 ca
- Section F n° 372 : 18 a 22 ca



1.2. Urbanisme

La propriété se situe :

- en partie en zone agricole A,
- une partie en zone naturelle et forestière N,
- une partie en secteur NI (zone naturelle classée en espace remarquable caractéristique du littoral) du PLU de la commune.

Elle est classée au plan de prévention des risques inondation (PPRI) en zone rouge de type R1 (aléa modéré) et RH (bandes de sécurité à l'arrière immédiat d'ouvrages d'endiguement).

1.3. Caractéristiques générales / classement au titre des monuments historiques

La propriété comprend le château et tout son décor meuble et immeuble, ainsi que le parc en totalité, avec le portail d'entrée, l'allée d'accès et l'ensemble des dépendances.

Ce patrimoine est classé dans son intégralité au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21/05/2003. Par conséquent, en dehors des travaux d'entretien courant dispensés de formalités, le bien ne peut être détruit, déplacé ou être l'objet de travaux sans autorisation délivrée par le préfet de région (voir point 1.4. Protection patrimoniale). Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques. La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à des catégories de professionnels spécialisés.

- **Le château**

Bâti au 18^{ème}, le château a été réaménagé en 1811 à l'initiative du général de Miollis, comte d'Empire, puis en 1893 par l'architecte arlésien Auguste Vérant. D'une superficie au sol de 700 m² et d'une surface de plancher d'environ 1500 m², le château dispose de trois niveaux, l'ensemble surélevé d'un étage attique.

La décoration intérieure, en particulier les boiseries et l'usage de la pierre pour les sols et cheminées, donnent à ce château son caractère historique. L'ensemble du mobilier d'époque, équipements domestiques, décors et œuvres d'art ont été conservés. Le tout confère aux lieux une surprenante modernité par rapport à l'époque de construction : eau courante, salle de bains, toilettes, chauffage, électricité.

Le château et tout son décor meuble et immeuble sont classés au titre des monuments historiques.

- **Le parc**

Adossé au petit Rhône, ce vaste domaine est composé d'un parc paysager, au milieu des champs agricoles, qui s'étend sur 21 hectares. Aménagé à l'anglaise, ce parc a gardé sa disposition d'origine et sa vocation agricole. Le château se présente majestueusement au cœur d'un paysage entièrement maîtrisé qui capte depuis longtemps l'intérêt des visiteurs et en fait un dispositif unique dans le sud de la France.

Le parc dans sa totalité, avec le portail d'entrée, l'allée d'accès et tous les autres éléments constituant le parc sont classés au titre des monuments historiques.

- **Les dépendances**

Le château se distingue par ses équipements techniques avant-gardistes : équipements électriques, station de pompage, garage automobile, bassins de décantation, canaux d'irrigation...

Assurant les fonctionnalités du domaine, les dépendances sont des éléments consubstantiels du château et de son parc, avec lesquels elles forment un ensemble patrimonial cohérent et indissociable.

L'ensemble des dépendances en totalité – à savoir : la maison blanche, la serre, le bâtiment de la chaufferie et de la remise aux automobiles, la station de pompage avec l'abri des accumulateurs, le château d'eau, le bâtiment des lavoirs, les bassins de décantation ainsi que les roubines de la Ballarine et du Porte-eau – sont classés au titre des monuments historiques.



1.4. Protection patrimoniale

L'attention des candidats est attirée sur le respect impératif des dispositions relatives aux monuments historiques. Une présentation non exhaustive de cette réglementation est exposée ci-dessous, à titre d'information, sans que cela ne dispense les candidats de leur obligation de se renseigner par eux-mêmes sur le cadre juridique applicable.

- **Travaux et constructions soumis à autorisation préalable.**

Du fait du classement du château, son parc et ses dépendances au titre des monuments historiques, le bien dans sa totalité ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ou faire l'objet de travaux de restauration ou de modification quelconque, sans autorisation délivrée par le préfet de région (code du patrimoine, art. L. 621-9 al. 1 et R. 621-13).

De même, les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à l'immeuble, au sens de l'article 525 du code civil, ne peuvent être détachés sans autorisation de cette autorité administrative (code du patrimoine, art. L. 621-9 al. 2).

Sont ainsi soumis à autorisation préalable tous travaux ou constructions, de quelque nature que ce soit, de nature à affecter la consistance ou l'aspect de l'immeuble ou à compromettre sa conservation.

Entrent notamment dans cette catégorie (code du patrimoine, art. R. 621-11) :

- les affouillements ou exhaussements,
- le déboisement ou défrichage,
- les travaux de mise hors d'eau, de consolidation, d'aménagement, de restauration, de mise aux normes ou de mise en valeur, travaux de couvertures provisoires ou d'étaieement sauf en cas de péril immédiat,
- les travaux de ravalement,
- les travaux sur les parties intérieures de l'édifice,
- les travaux tendant à l'installation à perpétuelle demeure d'un objet mobilier et ceux visant à placer des installations soit sur les façades soit sur la toiture de l'immeuble,
- les travaux de mise en place d'installations ou de constructions temporaires d'une surface supérieure à 20 m² et d'une durée supérieure à un mois.

Les travaux et réparations d'entretien ne sont en revanche pas soumis à cette autorisation.

- **Concertation préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – PACA.**

Avant tout commencement de travaux, les services de la DRAC PACA doivent être contactés afin que ces derniers délivrent les informations nécessaires à la réalisation du projet, à savoir notamment :

- l'état des connaissances dont ils disposent sur le monument
- les contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter
- en fonction de la nature, de l'importance et de la complexité des travaux envisagés, les études scientifiques et techniques telles que les études d'évaluation ou les diagnostics qui devront être réalisés préalablement ou durant la démarche de détermination du programme d'opération
- les compétences et expériences que devront présenter les architectes candidats à la maîtrise d'œuvre des travaux, définies au regard des particularités de l'opération.

En liaison avec les services de la DRAC, doivent être réalisés par le propriétaire :

- un programme ou un projet de programme des travaux envisagés sur le monument. Ce programme a pour objet de présenter les objectifs, les besoins, les exigences, les contraintes, le contenu de la future opération, le schéma administratif et les conditions financières des travaux ;
- un diagnostic détaillant l'état actuel du bâtiment, sa nature, les désordres sur tout ou partie du bâtiment.

Les candidats sont invités à se rapprocher des services de la DRAC PACA afin d'obtenir de plus amples renseignements sur les modalités et la procédure applicables à la demande d'autorisation de travaux.

1.5. Servitudes

L'entier domaine du Château d'Avignon est alimenté en eau du Petit-Rhône au moyen d'une station de pompage installée dans la propriété. Ce dispositif assure également l'alimentation en eau des propriétés voisines par un système de roubines.

C'est pourquoi différentes servitudes grèvent le bien et s'exercent au bénéfice de fonds riverains :

- à titre de servitude réelle, l'étang de Consécanière (rattaché au domaine départemental des étangs de Camargue et situé à l'extrémité Nord sur le territoire communal des Saintes-Maries-de-la-Mer) reçoit les eaux d'écoulement, naturelles et artificielles en provenance du domaine du Château d'Avignon ;
- un droit d'utilisation de la station de pompage a été acté au profit du Territoire de Consécanière, du Mas de la Cure, du Mas de Balarin et du Territoire de Bardouine (voir le titre de propriété pour la désignation des fonds dominants pour cette servitude). Cette utilisation de la station est réservée en priorité aux terres agricoles et aux pâturages. Les charges d'entretien de la station de pompage sont actuellement réparties entre le Département et le propriétaire des fonds dominants ;
- des droits d'aqueduc ont été accordés au profit du Mas de la Cure, du Mas de Balarin et du Territoire de Bardouine pour permettre à ces derniers de recevoir les eaux du Rhône au moyen de roubines et du porteau du Château d'Avignon. Ces servitudes d'aqueduc emportent une servitude de passage à pied pour l'entretien des ouvrages.

1.6. Occupation et utilisation actuelles

Le Château d'Avignon fait actuellement l'objet de programmations familiales, culturelles et festives.

Depuis le mois d'avril 2024, le parc est ouvert au public (parcours ludique, exposition à travers le parc, le château d'eau...). Des visites du château sont organisées du mercredi au dimanche.

Aucune condition d'ouverture au public n'est exigée par le Département auprès du futur acquéreur.

Le bien est actuellement occupé par des services du Département. Il sera vendu libre de toute occupation au jour de la réitération de la vente.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

2.1. Garanties et réserves

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.

2.2. Assurances

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône assurera l'ensemble immobilier jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

2.3. Frais

L'ensemble des frais de droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, ainsi que les frais de publicité se rapportant à la vente, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre.

Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre, en cas de rejet de son offre ou d'abandon de la procédure par le Département.

2.4. Dépôt de 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.

3. CONDITIONS DE CANDIDATURE

3.1. Visite préalable du bien

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous. Les candidats sont invités à formuler la demande de rendez-vous auprès du Service Acquisitions et Recherches de la Direction des Études, 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.

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

3.2. Contenu du dossier de 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 (personne morale) du candidat,
- 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,
- le projet : 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 prix (formulaire d'engagement à remplir) : l'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€). Le prix devra être exprimé dans l'offre en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

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...).

- Données juridiques :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit, avec ou sans conditions suspensives, 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 du présent avis d'appel à candidatures et ses annexes.

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

L'offre de contracter est ferme et ne peut être retirée jusqu'à la signature de l'acte de vente (hors possibilité de rétractation résultant du compromis de vente). Passé le délai de 12 mois à compter de la réception de l'offre par le Département, et faute pour ce dernier de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

- Données financières :

Pour être valable, l'offre doit contenir : le justificatif de la garantie, les modalités du financement de l'opération.

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

- 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 au dossier de candidature.

3.3. Consultation du dossier de vente auprès du Département

Toute information complémentaire se rapportant au bien mis en vente 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.

3.4. Envoi 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.

Les plis doivent être 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. SELECTION DU CANDIDAT

Le Conseil Départemental procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de candidatures.

Les candidatures et offres sont analysées et sélectionnées en fonction des critères suivants :

- le prix,
- les garanties financières,
- le projet

Le Conseil Départemental se réserve le droit :

- de recevoir les candidats ou de les présélectionner pour une présentation plus détaillée du projet,
- 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. Dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offrants 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.

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.

5. PRIX

Faire offre.

ANNEXE

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 *

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

* inscrire la somme en toutes lettres

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

Fait en un seul original

Le,

Signature et cachet

A retourner à :

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

Bureau A 1104 ou A 1110

52, Avenue de Saint Just –

13256 Marseille cedex 20

PHOTOS



