

DOSSIER DE VENTE D'UNE BASTIDE

1239 AVENUE DU CAPITAINE DE
CORVETTE PAUL BRUTUS
13170 LES PENNES MIRABEAU

Personnes à contacter pour des renseignements complémentaires :

Mesdames Olivia MEYER et Rose-Marie REYMOND

Téléphone : 04.13.31.26.24 et 04.13.31.25.24

Secrétariat : 04.13.31.23.93

Courriel : olivia.meyer@departement13.fr et rose-marie.reymond@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 générale du bien
- II/ Candidature
- III/ Organisation de la consultation
- IV/ Procédure

ANNEXES

- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Fiche détaillée de la parcelle
- Photo du site

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 bastide située sur la commune des Pennes Mirabeau.

1/ Situation du bien

- Adresse 1239 Avenue du Capitaine de Corvette Paul Brutus 13170 LES PENNES MIRABEAU



- **Références cadastrales :** Section AR n°70 d'une contenance totale de 6880 m²
- **Taxe foncière :** ND

2 / Environnement

La bastide « La Reynarde » fait partie du domaine des Cadeneaux qui avait vocation à accueillir, héberger et éduquer les enfants dans des situations particulières.

La bastide est entourée de terres de natures diverses et constitue un vaste domaine rural.

Distance village des Cadeneaux : 1,5 Km.

Distance village des Pennes Mirabeau : 4,5 Km.

Le bien nécessite de gros travaux.

3/ Urbanisme

Le bien est cadastré section AR n°70, il s'agit d'un terrain de 6880 m² sur lequel est implantée une bastide du XIX^{ème} siècle, flanquée de deux extensions en zone A (zone agricole).

Le règlement d'urbanisme est consultable auprès des services d'urbanisme de la commune des Pennes Mirabeau dont il est recommandé de se rapprocher.

4 / Description du bien

Le Conseil Départemental vend une bastide et ses extensions d'une surface globale approximative de 400 m².

Les extensions sont constituées, d'un logement de fonction, et de salles de classes.

Ce bien accueillait précédemment une école destinée aux enfants du centre départemental spécialisé d'éducation de l'enfance.

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 Transactions et Gestion Immobilière 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 de 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 prévisionnel

- Date de publicité : **avril 2025**
- Visites : **sur rendez-vous**
- Date limite du dépôt des candidatures : **30 juin 2025 - 16 h 00 au plus tard**
- Date prévisionnelle de la décision d'attribution : **3ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de la signature du compromis : **4ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente : **1er trimestre 2026**

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'une bastide « La Reynarde »
« 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 Transactions et Gestion Immobilière
Bâtiment A - Bureau n° A1106 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 **lundi 30 juin 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,

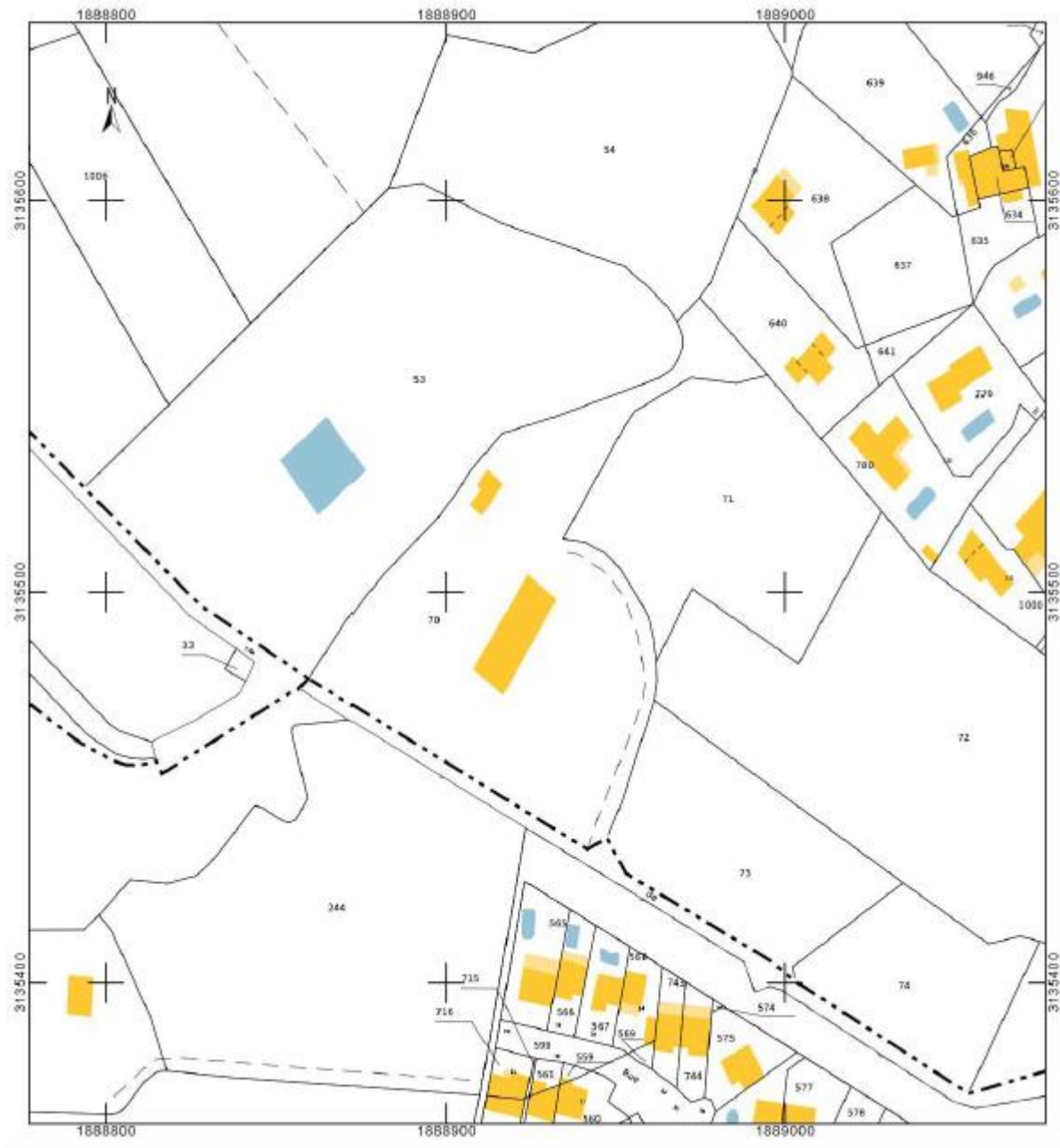
Signature et cachet

*** 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 Transactions et Gestion Immobilière - Bureaux A1106 ou A1110
52, avenue de Saint Just 13256 – Marseille cedex 20

ANNEXE 2 CADASTRE



ANNEXE 3 FICHE DETAILLEE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 13
Commune : Les Pennes-Mirabeau
Code Insee : 13071
Section : AR
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0070
Contenance : 6880 m²

Zonage(s)

- ☐ Parcelle classée A ; Les zones A correspondent aux zones à vocation agricole du territoire
- ☐ Parcelle classée UDa1 ; Secteur à dominante pavillonnaire de densité intermédiaire avec principalement une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

- ☐ Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
Secteur de mixité sociale sans taille minimum : type 3

Qualité urbaine et architecturale

- ☐ Emprise au sol
Coefficient d'emprise au sol : entre 30 et 40 %
- ☐ Emprise au sol
Coefficient d'emprise au sol : entre 40 et 50 %
- ☐ Hauteur maximale
Hauteur entre 6 et 8 m

Périmètres d'informations

- ☐ Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
Droit de Préemption Urbain Renforcé
Périmètre de droit de préemption urbain
Droit de Préemption Urbain
- ☐ Projet de plan de prévention des risques
Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF)

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

- ☐ Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

>



ANNEXE 4 PHOTO



Pièces	Surface	Pondération	Surface pondérée
antichambre - habitation	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
Buanderie	31,60 m ²	1,00	31,60 m ²
chambre - habitation	9,71 m ²	1,00	9,71 m ²
chambre 2 - habitation	13,60 m ²	1,00	13,60 m ²
cuisine - habitation	8,35 m ²	1,00	8,35 m ²
Hall d'entrée	69,00 m ²	1,00	69,00 m ²
piece non visitée	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²
Salle à la cheminée Extension 2	39,00 m ²	1,00	39,00 m ²
salle de classe Extension RDJ	43,15 m ²	1,00	43,15 m ²
salon - habitation	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
sanitaires 1	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
sanitaires 2	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²
sejour - habitation	12,43 m ²	1,00	12,43 m ²
Bureau	18,20 m ²	1,00	18,20 m ²
chambre rouge - habitation	17,87 m ²	1,00	17,87 m ²
couloir	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²
salle au cumulus - habitation	5,61 m ²	1,00	5,61 m ²
salle aux lambris - habitation	10,97 m ²	1,00	10,97 m ²
salle de bains - habitation	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²
Salle de Français	20,35 m ²	1,00	20,35 m ²
Salle de projets	21,40 m ²	1,00	21,40 m ²
wc - habitation	2,75 m ²	1,00	2,75 m ²
Surface Habitable Pondérée Totale			398,29 m²