Direction des Etudes, de la Programmation
Et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière **octobre 2026**

DOSSIER DE VENTE
DE QUATRE LOTS DE COPROPRIETE
Vente en bloc de l'immeuble envisageable

10 Rue de la Bastille

13200 Arles

Personnes à contacter pour des renseignements complémentaires :

Mesdames : Rose-Marie REYMOND et Olivia MEYER
Téléphone : 04.13.31.25.24 et 04.13.31.26.24
Secrétariat : 04.13.31.23.93
Courriel : **rose-marie.reymond@departement13.fr et olivia.meyer@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

- Annexe n° 1 : Formulaire d'engagement
- Annexe n° 2 : Plan cadastral
- Annexe n° 3 : PLU – Zonage
- Annexe n° 4 : Plans

CHAPITRE I

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION DU BIEN

1/ Situation du bien

- **Adresse : 10 Rue de la Bastille**
  13200 Arles



- **Références cadastrales :** Section AE n° 51 d'une contenance de 188 m²
- **Taxe foncière :** ND
- **DPE :** RDC classe E / R+1 classe D
- **Diagnostics techniques :** avril 2025

2/ Environnement :

Le Conseil Départemental vend deux appartements et deux caves en copropriété dans le centre-ville d'Arles.
L'immeuble est situé dans le cœur historique de la ville à proximité immédiate des arènes, du théâtre antique et à 300 m des rives du Rhône.

3/ Urbanisme

L'immeuble dans lequel se trouvent les biens objet du présent appel à candidatures, est édifié sur la parcelle cadastrée section AE n°51 pour une contenance de 188 m².
Ce bien est inscrit dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Les secteurs sauvegardés répondent à un double objectif : préserver les ensembles urbains présentant un intérêt architectural, esthétique et historique, et fixer les règles du jeu en matière de réhabilitation et de mise en valeur.
Le secteur sauvegardé d'Arles s'étend sur un périmètre de 92 hectares.

Le règlement d'urbanisme applicable, issu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), est consultable auprès du service de l'urbanisme de la commune.
Il est recommandé de consulter le service instructeur avant tout dépôt éventuel d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

4/ Description du bien

Le Conseil Départemental vend deux appartements (anciennement à usage de bureau, lots n°4 et 5) et deux caves (lots n°1 et 3) en copropriété dans le centre-ville d'Arles :

- En RDC : un appartement de 6 pièces d'une superficie totale de 98.79 m² loi Carrez,
- Au 1er étage : un appartement de 5 pièces d'une superficie totale de 126.83 m² loi Carrez,
- Au sous-sol : deux caves d'environ 34,03 m² et 23,22 m².

L'ensemble des lots représente une quote-part de 620/1000e des charges générales de copropriété

Les plans fournis en annexe sont donnés à titre indicatif.

Les lots sont globalement en mauvais état et nécessitent une rénovation complète.
L'immeuble souffre de problèmes de structure au niveau des planchers du rez-de-chaussée et du 1er étage. Une étude a été réalisée en juillet 2025 dont une copie sera transmise au candidat sur demande, une enveloppe pour renforcement de plancher et à prévoir lors de votre achat.

L'alimentation en eau n'est pas gérée par le syndic, les deux appartements sont équipés d'un seul point de comptage.
Les deux appartements sont également reliés au même compteur électrique.

Les diagnostics d'usage seront transmis aux candidats.
Le règlement de copropriété pourra également être transmis sur demande aux candidats

Le Conseil Départemental vend le bien en l'état.
L'immeuble est en copropriété de 2 copropriétaires, et il peut être envisagé une vente en bloc. Les 2 sont vendeurs.

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, 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,
- **c**oordonnées,
- 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 :

- les 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 peut 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 de la Direction dont les coordonnées figurent en première page.

Ils devront notamment indiquer 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 à la Direction 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 : **octobre 2026**
Visites sur rendez-vous
Date limite de dépôt des candidatures : **22 décembre 2026-- 16 heures au plus tard**
Date prévisionnelle de la décision d'attribution : **1er trimestre 2027**
Date prévisionnelle de signature du compromis : **1er trimestre 2027**
Date prévisionnelle de la signature de l'acte définitif de vente : **4ème trimestre 2027**

La cession s'opèrera en 2 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

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€).
Le prix exprimé dans l'offre le sera 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 4 lots de copropriété 10 rue de la Bastille à Arles »

« Ne pas ouvrir par le service du courrier ».

Le pli devra 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 seront transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, ou 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 – Bureau A3142 ou A3110
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 **22 décembre 2026 – 16 heures au plus tard,** le cachet de la poste faisant foi**.**

Les plis qui seraient déposés après la date limite ci-dessus ou 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 un 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 prendra 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 et 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'engage à réaliser,
- Les garanties financières.

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,
- 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 V

PRIX

PRIX : **Faire offre**

PHOTOS

Façade





Logements







Caves





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 ***** …….

□ 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.

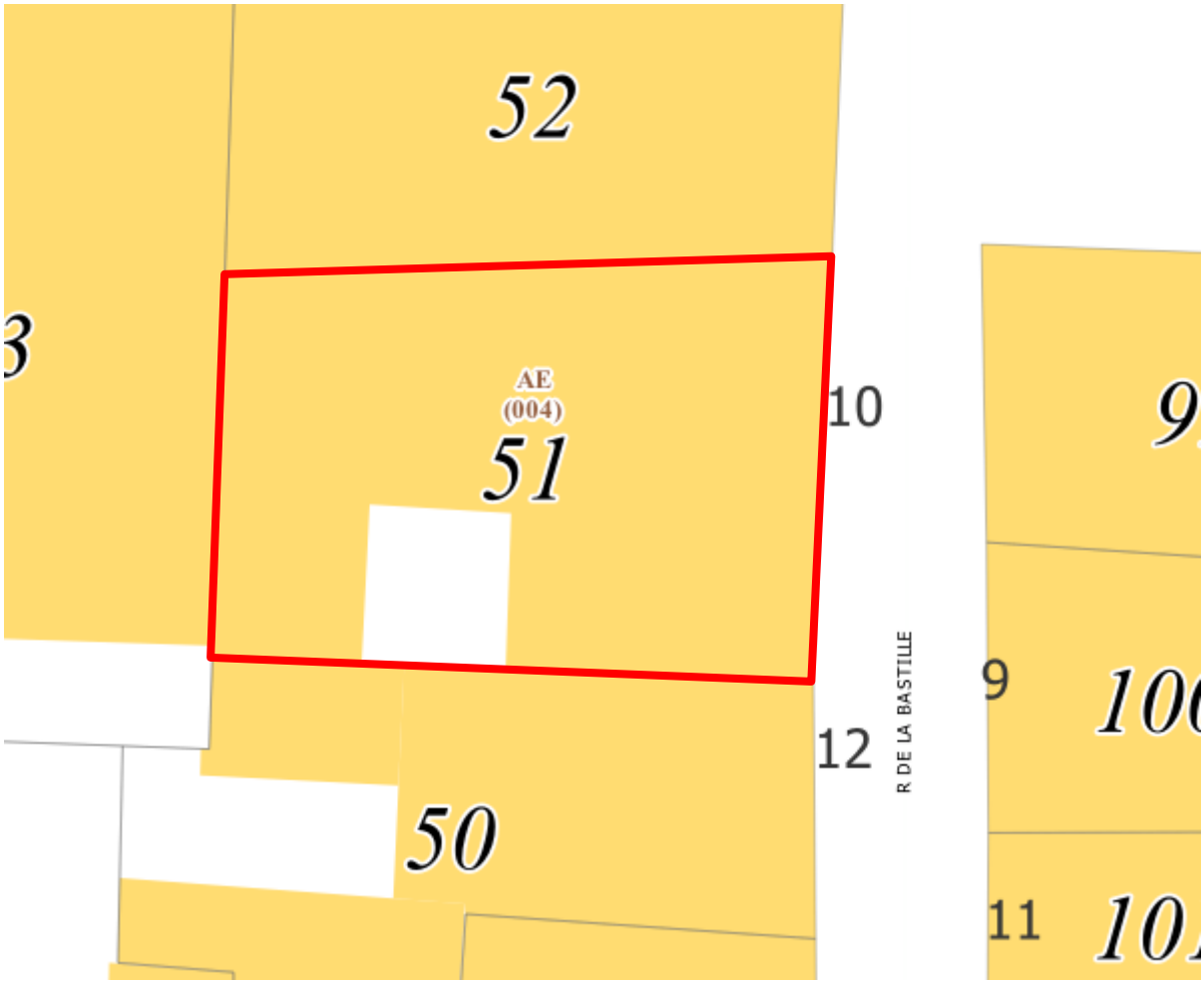
Fait en un seul original
Le, …….

Signature et cachet

*** inscrire la somme en toute lettre**
**** choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée 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- Bureau A 3142 ou A 3110
52, Avenue de Saint Just – 13256 Marseille cedex 20

Annexe n°2
Plan cadastral

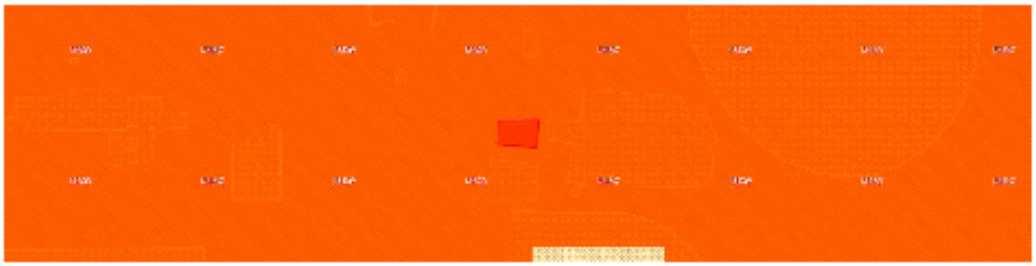


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Arles - Section AE - Parcelle 0051



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée PSMV, PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace.

AOC Taureaux de Camargue

Règlement local de publicité

Zone tampon de 500 mètres autour des monuments historiques

Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

Aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Périmètre de droit de préemption urbain

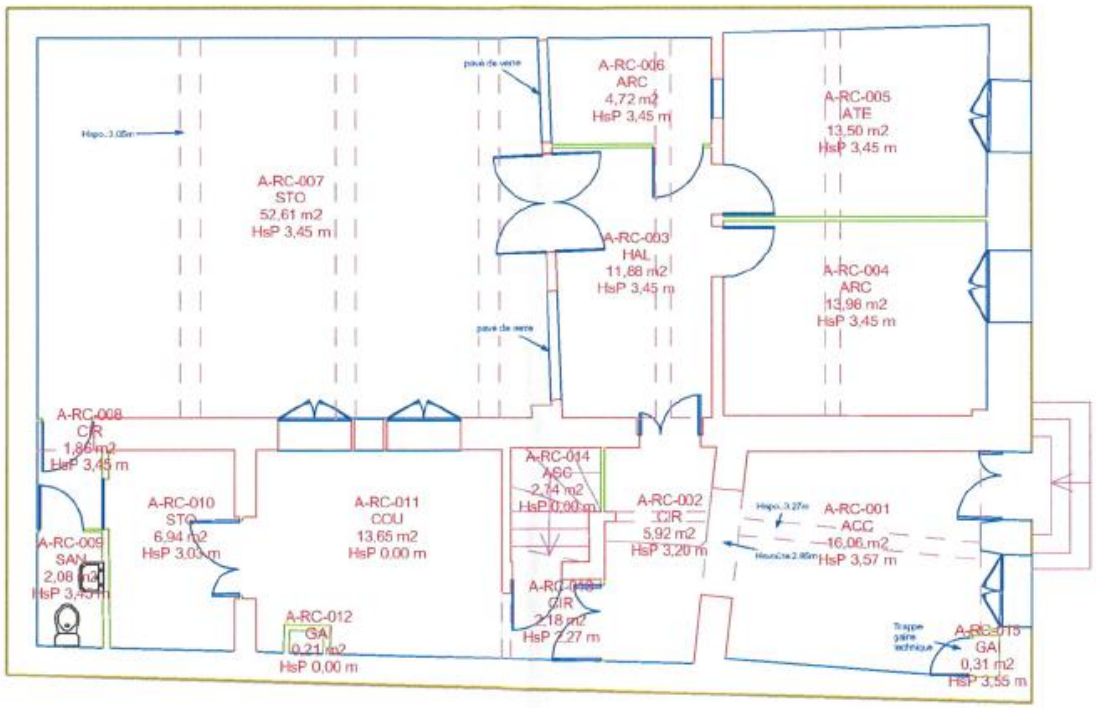
SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Sites patrimoniaux remarquables (AC4)

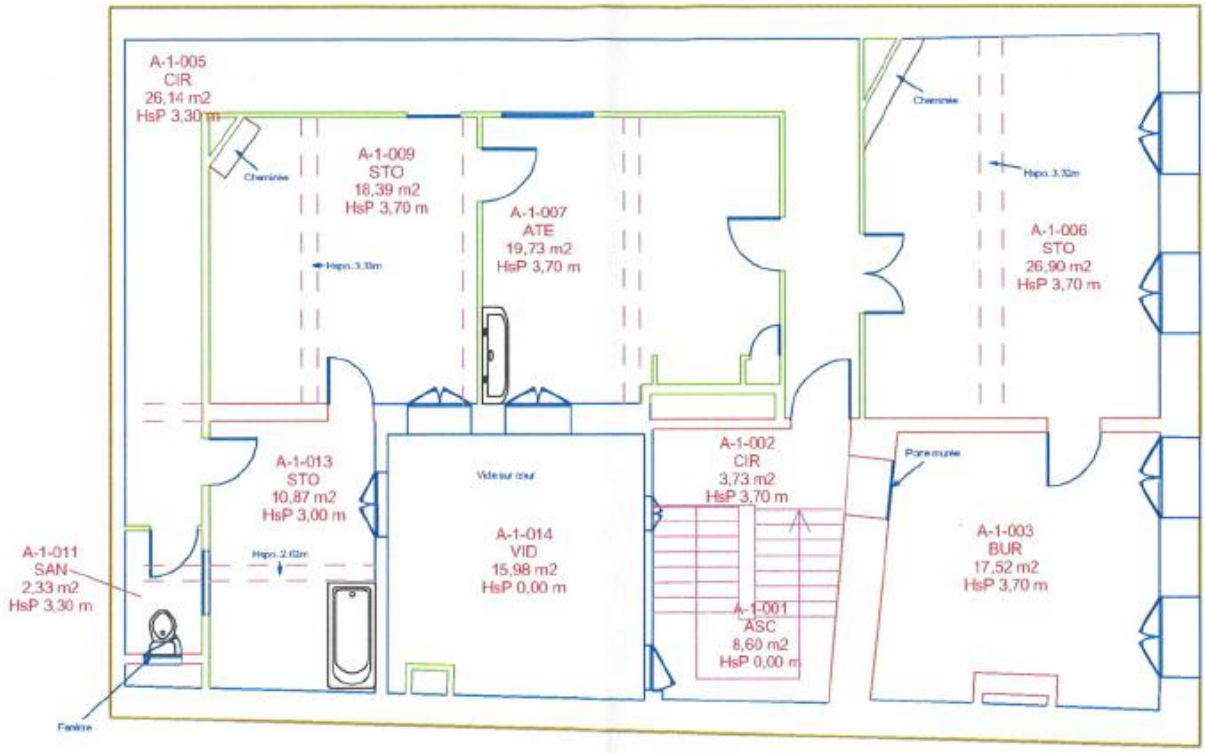
Site patrimonial remarquable Arles

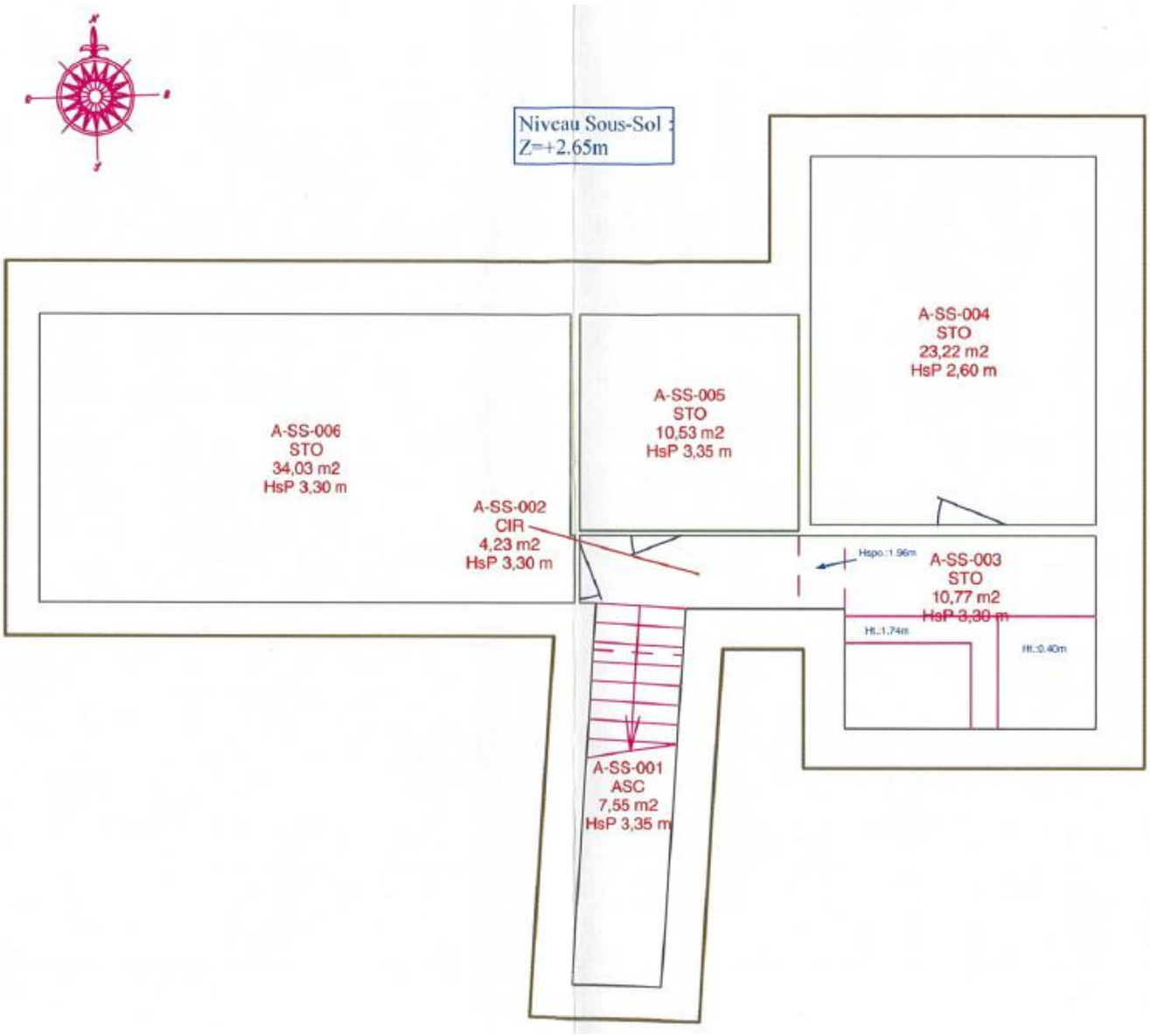
Annexe n°4
Plans

Niveau Rez-de-Chaussée
Z=+6.10m



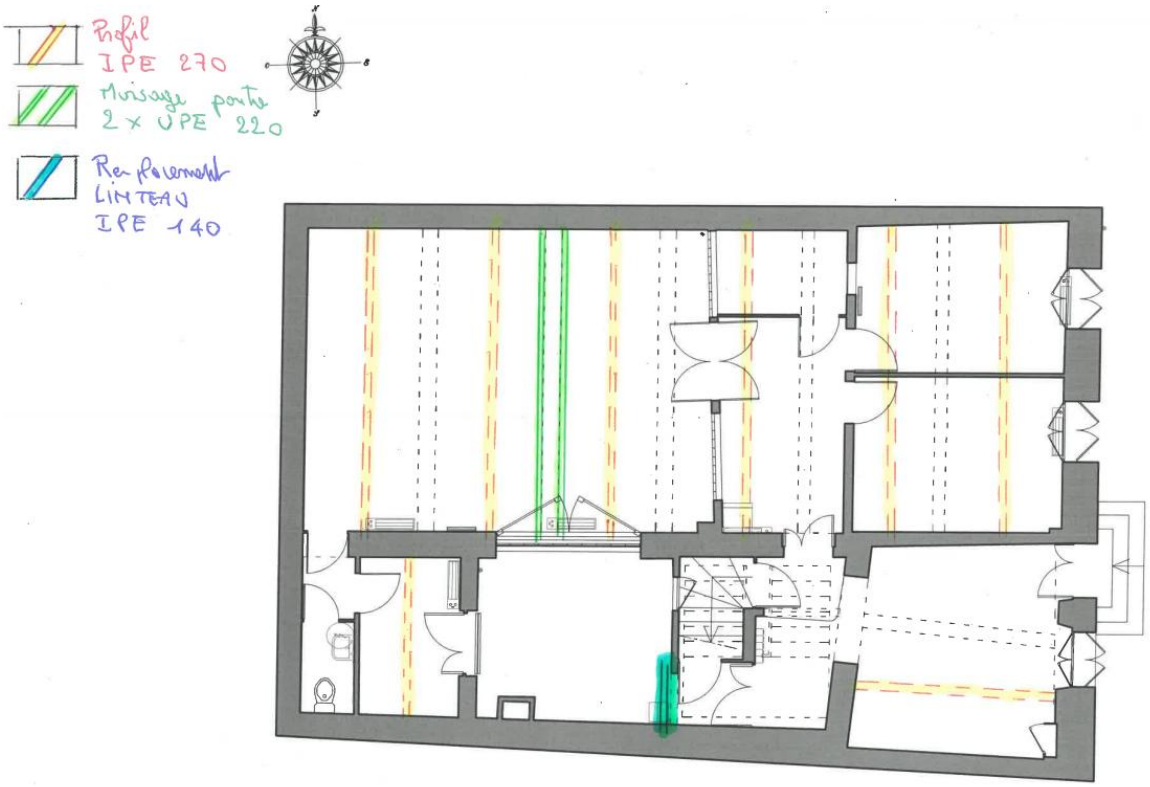
Niveau Etage 1
Z=+9.78m




Niveau Sous-Sol
Z=+2.65m
A-SS-004
STO
23,22 m2
HsP 2,60 m
A-SS-005
STO
10,53 m2
HsP 3,35 m
A-SS-006
STO
34,03 m2
HsP 3,30 m
A-SS-002
CIR
4,23 m2
HsP 3,30 m
Hspo.:1.96m
A-SS-003
STO
10,77 m2
HsP 3,30 m
Ht.:1.74m
Ht.:0.40m
A-SS-001
ASC
7,55 m2
HsP 3,35 m

Plans d'étude de confortement de planchers

RdC



R+1

