



Pour la cession de l'immeuble MIRABEAU II, 4  
Boulevard Euromediterrannée Quai d'Arenc à  
Marseille

**CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION**  
MODALITES DE PRESENTATION DES OFFRES

## Table des matières

1. CADRE DE LA CONSULTATION.....	3
1.1. Forme de la consultation .....	3
1.2. Présentation du Bien .....	3
1.2.1. Situation géographique et implantation.....	3
1.2.2. Descriptif du Bien .....	6
1.2.3. Descriptif technique du Bien.....	10
1.3. Situation urbanistique.....	11
1.3.1. Règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal .....	11
1.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) .....	15
1.3.3. Plan de prévention des risques .....	15
1.3.4. Règlement ZAC.....	16
1.3.5. Droit de préemption.....	16
1.4. Situation d'occupation .....	16
1.5. Situation juridique.....	17
1.5.1. Origine de propriété et servitudes.....	17
1.5.2. Décision de désaffectation et de déclassement.....	17
1.6. Conditions particulières de la vente.....	18
2. LES CANDIDATS.....	19
2.1. Documents administratifs et financiers .....	19
2.2. Savoir-faire et expérience professionnels.....	21
3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION .....	22
3.1. Organisation des visites .....	22
3.2. Consultation du Dossier .....	22
3.2.1. Adresse de consultation .....	22
3.2.2. Modification du Dossier de Consultation par le Département .....	23
3.2.3. Questions / réponses préalables à la remise des Offres.....	23
3.3. Office notarial retenu par le Département.....	23
3.4. Confidentialité .....	24
4. DEROULE DE LA PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES .....	25
4.1. Définition de la procédure.....	25
4.2. Date limite de réception des Offres – Calendrier .....	25
4.3. Délai de validité des Offres formulées par le candidat .....	25
4.4. Présentation des Offres.....	26
4.5. Contenu de l'Offre .....	27
4.5.1. Contenu général de l'Offre .....	27

4.5.2.	La programmation envisagée .....	27
4.5.3.	L'offre financière et ses annexes .....	28
4.5.4.	Les engagements du candidat – mention à faire apparaître dans l'Offre	29
4.6.	Choix du candidat .....	29
4.6.1.	Les critères .....	29
4.6.2.	Organisation de tour complémentaire.....	30
4.6.3.	Auditions .....	30
4.6.4.	Choix final .....	31
4.6.5.	Information quant à la faculté de substitution .....	31
4.7.	Renonciation .....	31
5.	MISE EN ŒUVRE DE LA CESSION - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER.	31
5.1.	Engagement du candidat.....	31
5.2.	Promesse de vente et dépôt de garantie .....	32
5.2.1.	Contractualisation de la promesse de vente.....	32
5.2.2.	Reprise des engagements figurant dans l'Offre retenue .....	32
5.2.3.	Dépôt de garantie.....	32
5.3.	Réitération et mode de paiement du prix .....	33
5.4.	Carence de l'acquéreur au stade de la réitération de la vente .....	33
5.5.	Faculté de substitution .....	33
5.6.	Frais à payer en sus du prix .....	35
6.	ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....	35
7.	ANNEXES .....	35
	Annexe 1 – Dossier technique .....	35
	Annexe 2 – Liste des documents techniques disponibles chez l'exploitant de l'immeuble non consultable .....	35
	Annexe 3 – Dossier de photos .....	35
	Annexe 4 – Dossier des diagnostics réglementaires.....	35
	Annexe 5a et 5b – Fiche d'identification (personne physique et personne morale).....	35
	Annexe 6 – Formulaire d'engagement .....	35
	Annexe 7 – Récapitulatif de l'offre .....	35
	Annexe 8 – Sommaire des pièces à fournir .....	35

# 1. CADRE DE LA CONSULTATION

---

## 1.1. Forme de la consultation

Le Département des Bouches du Rhône (ci-après dénommé le « **Département** ») organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier qu'il détient en pleine propriété, après mise en concurrence, en application des dispositions de la délibération n°269 du 11 décembre 2015 de son assemblée délibérante. Sur délégation de la Présidente, le suivi de l'appel à candidatures est assuré par la direction des études, de la programmation et du patrimoine.

Le dossier de consultation relatif au présent appel à candidature est constitué par (le « **Dossier de Consultation** »):

1. le présent cahier des charges contenant les conditions générales de la procédure de l'appel à candidature, l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au Bien et les informations générales relatives aux conditions de la vente ;
2. les annexes visées au présent document ;
3. le projet de promesse synallagmatique de vente.

*Le projet de promesse est en cours de rédaction par le Notaire du Département et sera versé dès que possible à la DATAROOM.*

## 1.2. Présentation du Bien

Le Département organise un appel à candidatures en vue de la cession de l'immeuble Mirabeau II situé 4 Boulevard Euroméditerranée Quai d'Arenc à Marseille (13002) (ci-après désigné le « **Bien** »).

Construit en 2002 par la Société CMA CGM pour y installer son siège, le Bien a été acquis par le Département en 2009 afin d'y installer la Direction Générale Adjointe de la Solidarité ainsi que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

### 1.2.1. Situation géographique et implantation

#### 1.2.1.1. Localisation du Bien

Le Bien est situé 4 Boulevard Euroméditerranée Quai d'Arenc dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, en plein cœur du quartier d'affaires de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée (ci-après l'« **OIN Euroméditerranée** »).

L'OIN Euroméditerranée, avec 480 hectares, dont le périmètre d'opération se situe entre le nord du Vieux-Port, la gare Saint-Charles et le Grand Port Maritime de Marseille, constitue la plus grande opération de rénovation urbaine, d'aménagement du territoire et de développement économique en centre-ville d'Europe et le 3<sup>e</sup> plus grand quartier d'affaires de France.

Cette OIN est pilotée par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) en collaboration avec ses partenaires co-financeurs (Ville de Marseille, Métropole Aix-Marseille-Provence, Département des Bouches-du-Rhône et Région Sud - Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Quatre Zones d'Aménagement Concertées (ci-après désignées « ZAC ») maillent le périmètre d'Euroméditerranée : Cité de la Méditerranée, Littorale, Joliette, Saint-Charles.

La ZAC de la Cité de la Méditerranée (CIMED), où se situe le Bien, représente une superficie de 60 Ha avec près de 3 kilomètres de façade maritime, pour partie sur le territoire du Port Autonome. Elle fut créée en 2005 avec pour ambition d'implanter, sur le front de mer, plusieurs grands équipements culturels, commerciaux et tertiaires ainsi qu'un nouveau quartier résidentiel : le Parc Habité d'Arenc.

Les documents graphiques reproduits ci-dessous permettent d'identifier les 4 ZAC créés au sein de l'OIN, dont la ZAC CIMED, ainsi que la localisation du Bien :





Implanté dans la skyline marseillaise, le Bien est entouré du siège social de la CMA CGM, de la tour Mirabeau 2023 et de la Tour La Marseillaise.

#### 1.2.1.2. Desserte

Le Bien bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun avec l'accès direct à la ligne T2 du tramway, la gare TER d'Arenc ainsi qu'un accès facilité au métro (ligne 2 – stations Bougainville ou National).

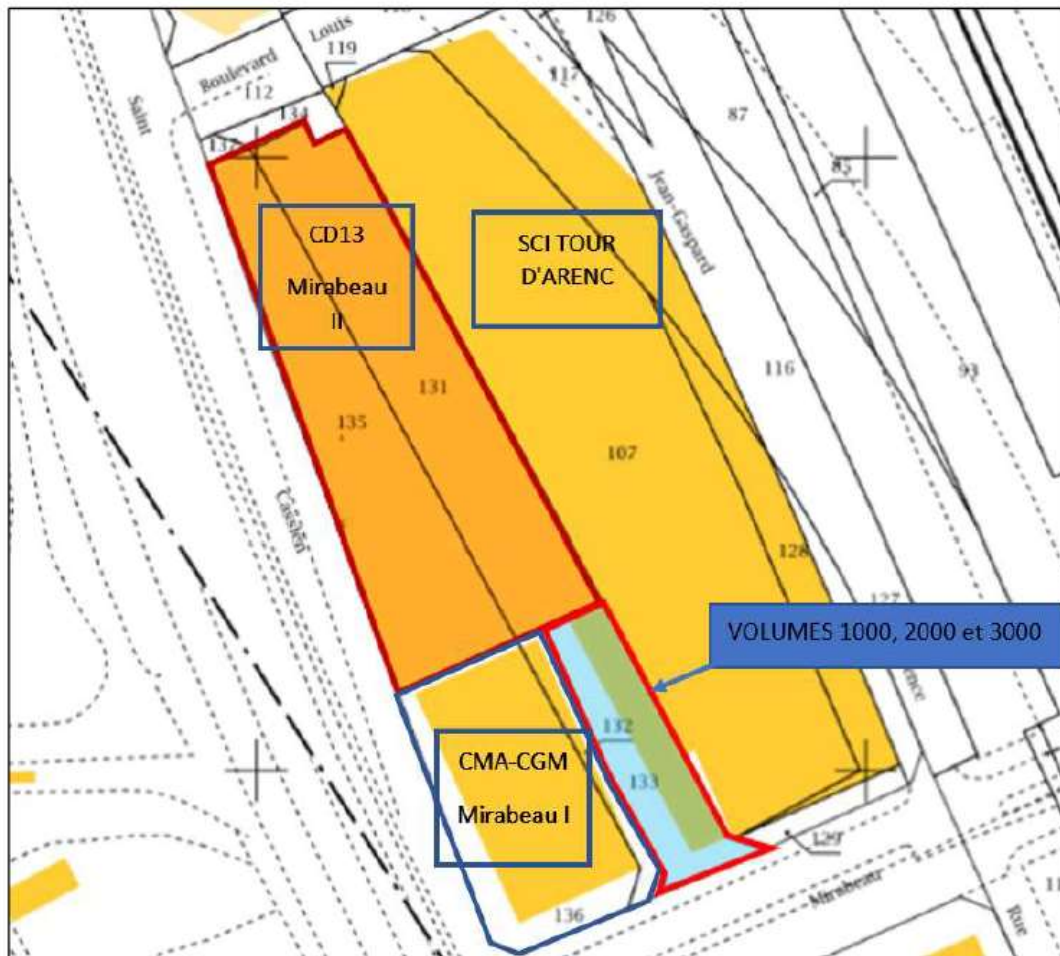
L'immeuble est également directement connecté à l'autoroute A55 permettant une sortie rapide de l'agglomération marseillaise vers le Nord et un accès facilité à l'aéroport international de Marseille Provence à Marignane.



### 1.2.2. Descriptif du Bien

#### 1.2.2.1. Cadastre

Le Bien est implanté sur trois parcelles contiguës cadastrées 807 D 0131 et 0135 présentant une surface totale de 2 667 m<sup>2</sup>, et un lot en volume (lot volume 1000) sur la parcelle cadastrée 807 D 0133 composée de 3 éléments (volumes 1000, 2000 et 3000) plus précisément identifiés dans le projet de promesse synallagmatique de vente joint aux présentes.



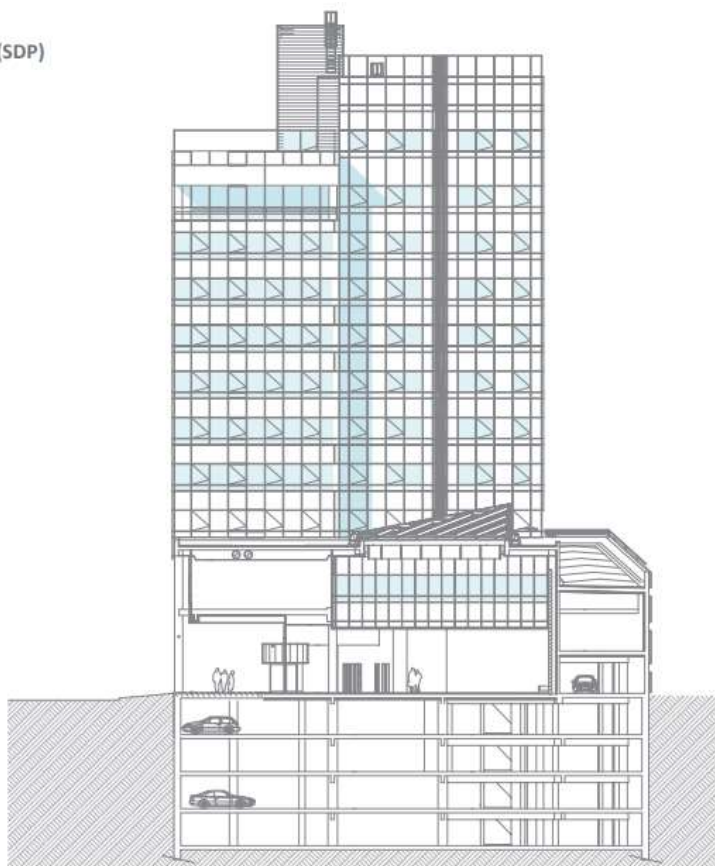
#### 1.2.2.2. Surface bâties

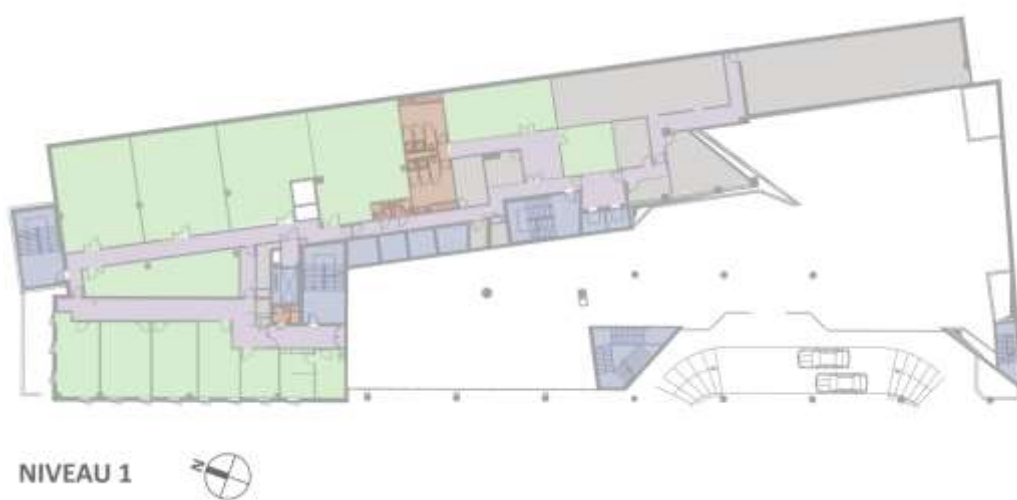
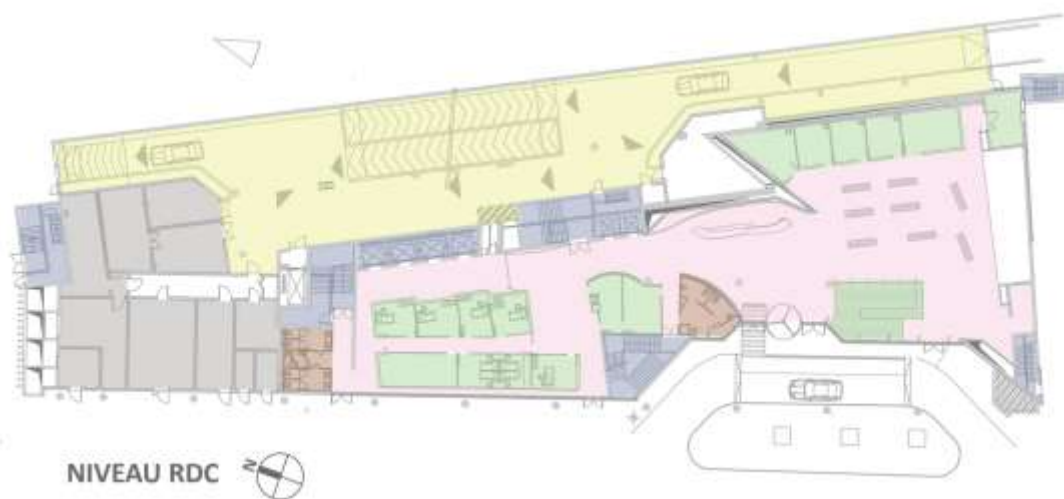
Construit en 2002 par la société CMA CGM pour y installer son siège, le Bien développe une surface de 16 794 m<sup>2</sup> de Surface Hors œuvre Nette (SHON) et 14 833m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur 12 niveaux qui se décomposent comme suit :

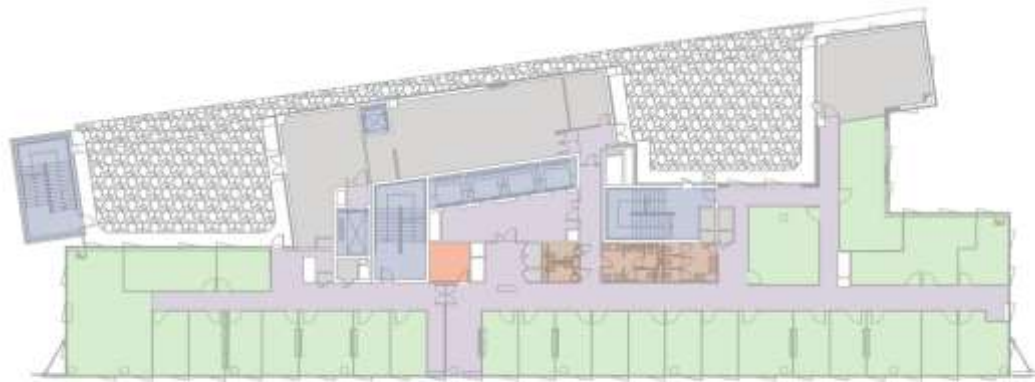
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - 4 niveaux de sous-sol : | 347 places de stationnement  |
| - rez-de-chaussée :       | Hall d'accueil, bloc sanitaires, locaux techniques et circulations.              |
| - 1er étage :             | Bureaux, locaux techniques, sanitaires, archives, salle de sport et circulations |

- 2ème étage : Espace de restauration collective avec cuisine, amphithéâtre d'une centaine de places, blocs sanitaires, locaux techniques, circulations.
  - 3ème étage : Annexe à l'espace de restauration du 2ème étage, PC sécurité, bureaux avec blocs sanitaires, locaux techniques.
  - 4ème au 11ème étages : Bureaux avec blocs sanitaires, locaux techniques, circulations
- L'immeuble ne possède pas de classement IGH.

ETAGE	SURFACE (SDP)
R+11	574 m <sup>2</sup>
R+10	1307 m <sup>2</sup>
R+9	1316 m <sup>2</sup>
R+8	1316 m <sup>2</sup>
R+7	1315 m <sup>2</sup>
R+6	1315 m <sup>2</sup>
R+5	1310 m <sup>2</sup>
R+4	989 m <sup>2</sup>
R+3	989 m <sup>2</sup>
R+2	1865 m <sup>2</sup>
R+1	1146 m <sup>2</sup>
RDC	1391 m <sup>2</sup>







NIVEAU 3



NIVEAU 4



NIVEAU 5



Le niveau 5 est un étage courant. Les étages 6 à 9 disposent des mêmes aménagements, leurs plans ne sont pas reproduits.



NIVEAU 10



NIVEAU 11



- Bureaux
- Auditorium
- Restauration/Tisanerie
- Cuisine professionnelle
- Sanitaires/douches/vestiaires
- Locaux techniques/Logistiques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale
- Terrasse
- Rampe d'accès parking

### 1.2.3. Descriptif technique du Bien

L'ensemble du dossier technique est disponible en annexe 1.

Le Département ne garantit pas le contenu des plans, mesurages (notamment la SDP), diagnostics et études contenus dans la DATAROOM, qui sont établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. La responsabilité du Département ne pourra en aucun cas être recherchée pour quelle que cause que ce soit vis-à-vis du contenu de la documentation technique fournie.

Le Département attire l'attention des candidats sur le fait que le Bien a fait l'objet d'une première expertise judiciaire ayant donné lieu à un rapport d'expert en date du 26/09/2005 et d'une seconde ayant donné lieu à un rapport d'expert en date du 14/12/2023.

Ces rapports et leurs annexes figurent dans le dossier technique.

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au Bien sont en cours de réalisation à la date des présentes. Ils seront versés à la DATAROOM dès réception et constitueront l'annexe 4 du présent cahier des charges.

### 1.3. Situation urbanistique

Les informations communiquées ci-dessous n'ont pas vocation à être exhaustives, mais simplement à présenter aux candidats une photographie globale de la situation urbanistique actuelle du Bien.

Aussi, il est de la responsabilité de chacun des candidats de prendre toutes les mesures nécessaires afin de vérifier ces informations et d'obtenir des précisions complémentaires, le cas échéant.

Le Département ne pourra en aucune manière être inquiété du fait d'une erreur commise dans la retranscription de la situation urbanistique.

#### 1.3.1. Règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal

Les parcelles cadastrées 807 D 0131, 0135 et 0133-V1000 sont situées en zone sUciAe du Plan local d'urbanisme intercommunale (le « **PLUi** ») Marseille Provence.



Les zones sUci couvrent notamment la ZAC de la Cité de la Méditerranée (CIMED). Elles sont constituées par des sous-secteurs, dont le sous-secteur sUciAe correspondant aux tissus centraux. Les parcelles citées *supra* sont situées dans cette dernière zone/ce dernier secteur.

Ci-dessous sont rappelés les principes de la réglementation d'urbanisme applicable sur la zone sUciAe. Ils correspondent à des extraits des « **Articles** » du règlement du PLUi applicable sur ladite zone.

Il est important de noter, tel qu'indiqué ci-dessus, que les éléments exposés ci-après ne peuvent en aucun cas être considérés comme exhaustif et qu'il est de la responsabilité du candidat de les vérifier et de rechercher toutes les informations complémentaires nécessaires à l'analyse de faisabilité et de conformité de son projet à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur.

Il pourra, pour se faire, prendre attache de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix-Marseille-Provence et d'Euroméditerranée.

#### 1.3.1.1. Affectations des sols et destination des constructions

##### Article 1 – Constructions nouvelles et affectation des sols

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole*	Interdites
	Exploitation forestière*	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement*	Autorisées
	Hébergement*	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	Autorisées
	Restauration*	
	Commerce de gros*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
	Hôtel*	
	Autres hébergements touristiques*	
	Cinéma*	
Destination	Équipements d'intérêt collectifs et services publics*	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	Autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	
	Salles d'art et de spectacles*	
	Équipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public*	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	Industrie*	Autorisées
	Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*	Admises sous condition (cf. article 1.c)
	Bureau*	Autorisées
	Centre de congrès et d'exposition*	
Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.d)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) **En outre, sont autorisés** les *constructions\**, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

## Article 2 – Evolution des constructions existantes

Autorisée lorsque cette destination ou sous destination est autorisée par l'article 1.

### 1.3.1.2. Volumétrie des constructions

## Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article 5 – Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à la côte altimétrique de 150 m NGF.

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- a. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises de voies et de marges de recul et à la limite de l'alignement imposés, lorsqu'ils sont indiqués sur les documents graphiques.

Toutefois, en SUciAe :

3.1) pour les constructions à édifier, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, cette disposition peut ne pas s'appliquer, lesdites constructions devant être implantées hors des emprises des voies et espaces publics ainsi que des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

- b. Le long des voies autres que celles citées à l'article 6.a.1 (le quai d'arenc n'est pas cité à l'article 6.a.1) :
  - Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou à défaut à la limite de l'alignement existant, à partir de chacune des limites séparatives latérales, sans toutefois que cette obligation s'impose sur tout la longueur de la façade concernée de ladite construction.

- lorsqu'il existe sur un fonds mitoyen un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés aux documents graphiques, ou à défaut de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues en 6.a.2. ou 6.b.1. ci-dessus.
- c. Des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour la réalisation d'aménagements urbains tels que galeries ou placettes, l'organisation de carrefours, la mise en place de plantations...

#### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Des règles très précises sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et arrières sont prescrites à l'article 7 du règlement de la zone sUciAe.

Nonobstant ces dispositions, pour les constructions à édifier en zone sUciAe, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les constructions sont implantées, par rapport aux limites séparatives, en continuité d'une limite à l'autre, sans toutefois que cela soit imposé sur toute la hauteur de ladite construction.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Des règles précises sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain sont prescrites à l'article 8 du règlement de la zone sUciAe.

Pour les constructions à édifier en zone sUciAe, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les règles de principes énoncées à l'article 8 peuvent ne pas s'appliquer dès lors que la distance séparant deux constructions concernées est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute d'entre elles.

#### *1.3.1.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### **Article 9 – Qualité des constructions**

Les constructions à édifier s'inscrivent dans la perspective du renouvellement du tissu urbain et/ou de celle de sa valorisation ou dans la perspective de sa valorisation. **Article 9.2 – Constructions nouvelles**

**Echelle et ordonnancement** : Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant, et de l'ordonnancement des rythmes et dimension des percements pour permettre, dans la mesure du possible, un rapport cohérent des étages entre les immeubles.

**Couverture** : Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximum de 40%.

Toutefois, pour les constructions à édifier en zone sUciAe, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les règles de principes énoncées à l'article à l'article 9 peuvent ne pas s'appliquer.

## Article 11 – Stationnement

Les dispositions du règlement du PLUi relatives au nombre de places de stationnement dépendent d'une part, de la zone de desserte dans laquelle se situe la parcelle et, d'autre part, de la destination envisagée. En l'occurrence, les parcelles objet de la présente consultation se trouvent dans la zone de bonne desserte « activités + habitat ».

Des règles particulières sont prévues pour la gestion des places de stationnement des deux-roues motorisés ou pour les emplacements prévus pour le stationnement des vélos.

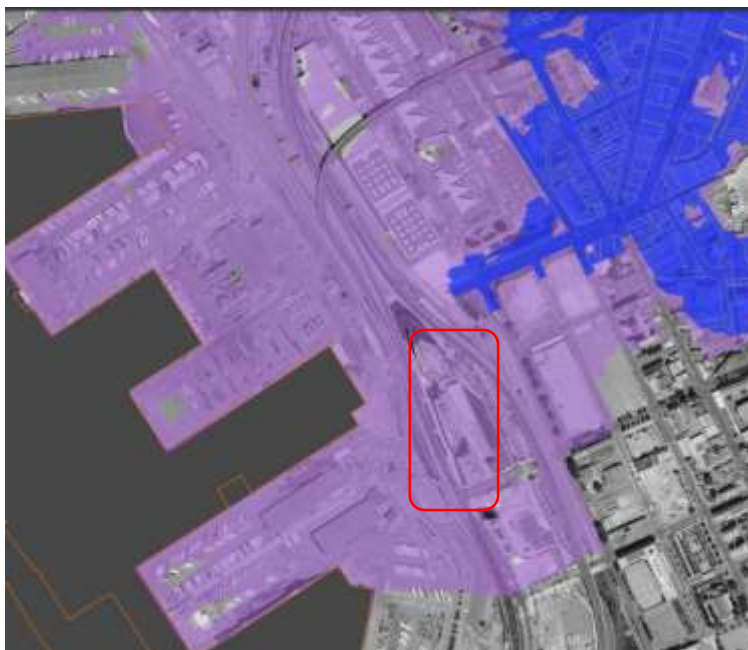
### 1.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP)

Les parcelles sur lesquelles s'élèvent le Bien sont visées par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP sectorielle n° MRS-08 « Interface Ville-Port » ;
- OAP MUTLI-SITES « Cohérence Urbanisme-Transport (CTU) »).

### 1.3.3. Plan de prévention des risques

Au niveau du Plan de Prévention des Risques Inondation, le Bien est situé en zone violette (cf. ci-dessous extrait du zonage du PPRI Marseille Aygalades) .



Cette dernière correspond à la « zone d'aléa résiduel » qui est la zone comprise entre l'enveloppe de la crue exceptionnelle et l'enveloppe de la crue de référence, ces notions étant définies au règlement du PPRI.

- Article 2 – Sont admis dans cette zone :

Tout ce qui n'est pas expressément interdit à l'article 1 du règlement est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

- a) En tout point des constructions, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré.
- b) Par exception au point a), peut notamment être réalisée sans respecter la réhausse de 20 cm :
  - L'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire,
- c) Dans le cas de création d'aire de stationnement collective souterraine, que leur accès soit situé à minima 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel et qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre.
- d) Mise en œuvre des mesures de mitigation sur l'ensemble du bâtiment : dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.

- Règles applicables aux constructions existantes dans la zone violette

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants.

#### 1.3.4. Règlement ZAC

Les parcelles sur lesquelles s'élèvent le Bien sont incluses dans le périmètre du règlement de la ZAC CIMED.

#### 1.3.5. Droit de préemption

Le Bien est situé dans un périmètre de droit de préemption urbain renforcé.

### 1.4. Situation d'occupation

Le Bien est, depuis son acquisition par le Département, le siège de la Direction Générale Adjointe de la Solidarité (ci-après la « **DGAS** ») ainsi que de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (ci-après la « **MDPH** »).

En 2023, une partie des services de la DGAS a été relocalisée dans l'immeuble PIXELLIA situé au 23 Bd Mirabeau à Marseille. Il ne reste sur site qu'une partie des directions de la DGAS et la MDPH au sein du Bien. A ce jour, les étages 8 à 11 sont donc libres de toute occupation.

Le bâtiment est un ERP de types W, L et U classé en 5ème catégorie (moins de 300 personnes). L'accueil est classé comme un établissement recevant du public de 5ème catégorie de type U et de type W.

Au moment de la réitération de l'acte de vente, le Département s'engage à ce que le Bien soit libre de toute occupation et de tout contrat d'occupation et de location.

## 1.5. Situation juridique

### 1.5.1. Origine de propriété et servitudes

Le Département des Bouches-du-Rhône est régulièrement propriétaire, depuis le 23 juillet 2009, du Bien par suite de faits et actes relatés aux termes de l'origine de propriété mentionnée dans le projet de promesse synallagmatique de vente annexé au présent cahier des charges.

Le candidat est donc vivement invité à s'y reporter pour connaître l'origine exacte de propriété et l'ensemble des servitudes grevant le Bien ou lui bénéficiant. S'agissant plus particulièrement des servitudes, il peut toutefois d'ores et déjà être indiqué aux candidats :

- l'existence des servitudes constituées suivantes :
  1. Servitude de passage sur la parcelle D134 qui correspond à la sortie du parking
  2. Servitude de maintien de ventilation sur la parcelle D137 (grille et gaine de ventilation)
  3. Servitude de tour d'échelle sur les parcelles D134 et 137 le long de la largeur de l'immeuble côté du siège actuel de la CMA CGM
  4. Servitude non altius tollendi (niveau 71,6m) au profit du Département et concernant l'immeuble bâti sur les parcelles 132 et 136 appelé MIRABEAU 1
  5. Servitude de passage pour les véhicules de sécurité sur la rampe d'accès à la plateforme appartenant à la CMA CGM
  6. Servitude de passage pour les véhicules de sécurité sur la plateforme appartenant à la CMA CGM
  7. Servitude d'utilisation de la station de relevage installée sur la parcelle d136 et d132 de l'immeuble MIRABEAU 1
- l'existence d'une autorisation d'occupation conférée par le Département à la société THASSALIA dont la formalisation par acte authentique sous la forme d'une servitude de tréfonds est en cours de finalisation :
  8. Le Département a autorisé la société THASSALIA à installer en tréfonds de la parcelle 807 D 133 (lot volume 1000) et ensuite à entretenir des canalisations de chauffage et de refroidissement permettant de raccorder à son réseau, des usagers voisins, à savoir l'immeuble mitoyen Mirabeau I.

### 1.5.2. Décision de désaffectation et de déclassement

En vue de la vente du Bien, le Département s'engage à prendre par délibération en Commission Permanente départementale, le cas échéant, toutes décisions de désaffectation et de déclassement de ce dernier dans le cadre de la procédure de déclassement par anticipation.

Le Bien fera l'objet d'une décision de déclassement dans les conditions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, par dérogation à l'article L. 2141-1 dudit code, et sa désaffectation prendra effet dans le délai maximal de trois ans à compter de cette décision. En conséquence, la vente du Bien aura lieu sous la condition suspensive de désaffectation du Bien.

## 1.6. Conditions particulières de la vente

### 1.6.1.1. *Absence de garantie*

La vente est faite sans autre garantie que celles expressément prévues par la loi.

En conséquence, par le simple dépôt de sa candidature et de son Offre, tout candidat sélectionné s'engage à n'élever aucune réclamation relative à l'usage, la destination, la consistance et la qualité du Bien. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle, jusqu'au transfert de propriété.

Le futur acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit, de la part du Département. Le Département ne confère pas davantage de garantie de contenance de terrain d'assiette, telle qu'elle est indiquée par référence aux documents cadastraux.

Le futur acquéreur fera ainsi son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature du Bien, et s'interdira de poursuivre le Département à ce titre.

Enfin, il est précisé que les plans, diagnostics et études contenus dans le dossier technique sont fournis à titre d'information et n'ont pas de valeur contractuelle.

Le futur acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues. Il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou conventions.

### 1.6.1.2. *Conditions suspensives*

La présente vente sera faite sans aucune clause suspensive à l'exception de celle(s) d'ordre public et, le cas échéant, de celle relevant de l'obtention d'un financement pour la réalisation du projet du candidat.

### 1.6.1.3. *Clauses de complément de prix et d'intéressement*

L'acte authentique de vente contiendra des clauses d'intéressement en cas de mutation totale ou partielle du Bien et de cession de commercialité. Dans le cadre de la remise de son Offre, le candidat devra alors compléter le projet de promesse synallagmatique de vente, qui exposera ces clauses, en proposant en marque de révision les pourcentages et délais associés à la mise en œuvre de chacune d'elles.

L'acte authentique de vente comprendra également une clause d'intéressement en cas de réalisation de surface de plancher supplémentaire. En substance, cette clause prévoira que si dans un délai de 10 ans à compter de la date de réitération de la vente par acte authentique avec le candidat retenu, ce dernier venait à être bénéficiaire d'une ou de plusieurs autorisation(s) d'urbanisme, de quelque nature que ce soit, lui permettant d'augmenter la surface de plancher de plus de 5% que celle de son projet mentionnée dans son Offre, l'acquéreur versera au Département une somme d'argent à titre d'intéressement calculée de la manière suivante :

(Prix x surface de plancher supplémentaire)/Surface de plancher du projet mentionnée dans son Offre

Cette clause est reportable à l'ensemble des cessions ultérieures sur une durée de 10 ans.

Il est précisé aux candidats que les conditions spécifiques de mise en œuvre de l'ensemble de ces clauses seront exposées dans le projet de promesse synallagmatique de vente.

Enfin, outre les clauses précitées et reprises dans le projet de promesse synallagmatique de vente, les candidats seront libres de proposer, à leur initiative, des clauses de compléments de prix et/ou d'intéressement supplémentaires.

#### *1.6.1.4. Clause encadrant la réalisation du projet présenté dans l'Offre retenue*

Afin de garantir l'effectivité de la présente consultation, le Département doit être en mesure de s'assurer que le candidat retenu mettra en œuvre le projet tel qu'il a été présenté dans son Offre ou ne le modifiera pas substantiellement.

A cet effet, il sera intégré dans la promesse synallagmatique de vente et l'acte de vente, une clause pénale lui permettant de s'assurer du respect des éléments fondamentaux du projet ayant amené le Département au choix du candidat retenu.

#### *1.6.1.5. Concertation autour du projet de l'acquéreur*

L'acquéreur assurera, en accord avec le Département, toute action de communication et de concertation entre la notification d'acceptation de l'Offre et la promesse synallagmatique de vente vis-à-vis des tiers, et notamment des habitants du quartier ou des associations, de manière à ce que le Département et ses représentants ne puissent être en aucune manière mis en cause sur le projet qui sera envisagé et ou réalisé. Toutes ces actions de communication devront être préalablement agréées par le Département dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant la demande. En cas d'absence de réponse, la demande est réputée refusée et les parties se réuniront dans un délai de sept (7) jours calendaires pour définir les modalités de mise en œuvre des actions de communication sollicitées.

## 2. LES CANDIDATS

---

### 2.1. Documents administratifs et financiers

Outre la communication de l'ensemble des informations et documents listés ci-après en fonction de la qualité du candidat, ce dernier doit, dans tous les cas, faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) en mentionnant, notamment, la dénomination de la personne morale et de la personne chargée du dossier avec ses coordonnées.

Le candidat devra également produire, à l'occasion de sa réponse, tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à l'acquisition du Bien et à la réalisation de leur projet.

➤ **Pour les personnes physiques :**

- leur identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession, état matrimonial (marié(s), pacsé(s), régime matrimonial) ;
- copie de la carte d'identité ou tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- le cas échéant, une copie certifiée conforme des pouvoirs 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 de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine ;
- précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

Ces éléments seront à reprendre sur la fiche d'identification figurant en annexe 5a au présent cahier des charges, laquelle sera complétée de toutes les informations sollicitées ci-dessus ne disposant pas d'un encart spécifique sur ladite fiche et rappelées en annexe 8, accompagnée des pièces listées en annexe 8.

**Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :**

- dénomination, forme et adresse du siège social ;
- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
- si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe ;
- si constitution future d'une société dédiée, identification du représentant habilité à remettre l'offre au nom des futurs associés et production du ou des mandats/pouvoirs le justifiant ;
- si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5 % du capital ;
- statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de tous les associés personnes morales sans mention de détention d'un capital minimum ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs 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 de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie des représentants légaux des personnes morales et des personnes amenées à signer ;
- identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du code monétaire et financier ; copie du document relatif au bénéficiaire effectif au sens du code monétaire et financier déposé au greffe du tribunal de commerce ;
- surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats. S'il y a constitution d'un groupement, le bilan des sociétés mères ;

- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre de métiers ou équivalent ;
- certificat de non-faillite de moins d'un mois ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos. Le Département pourra solliciter du candidat retenu la production des attestations justifiant de sa régularité fiscale et sociale dans un délai imparti ;
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.
- consultation BODACC.

Ces éléments seront à reprendre sur la fiche d'identification figurant en annexe 5b au présent cahier des charges, laquelle sera complétée de toutes les informations sollicitées ci-dessus ne disposant pas d'un encart spécifique sur ladite fiche et rappelées en annexe 8, accompagnée des pièces listées en annexe 8.

**Pour les candidats étrangers :**

- un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par professionnel du droit (avocat au barreau du pays de résidence du candidat, notaire, solicitors, etc...) accompagné d'une traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme. Il est précisé que si le candidat est une société, l'avis juridique devra en outre confirmer qu'elle a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale pour contracter une telle opération sur le sol français ;
- et l'ensemble des documents visés ci-dessus, en fonction de sa personnalité (morale ou physique), ou tout document équivalent, lesquels devront également faire l'objet d'une traduction en français.

Ces éléments seront à reprendre sur la fiche d'identification figurant en annexes 5a ou 5b au présent cahier des charges, laquelle sera complétée de toutes les informations sollicitées ci-dessus ne disposant pas d'un encart spécifique sur ladite fiche et rappelées sur la liste des pièces figurant en annexe 8., accompagnée des pièces listées en annexe 8.

## **2.2. Savoir-faire et expérience professionnels**

Dans la mesure du possible, le candidat présentera une liste des opérations qu'il a réalisées au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens techniques et humains mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées.

### 3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

---

#### 3.1. Organisation des visites

Les candidats souhaitant remettre une Offre devront obligatoirement avoir visité le Bien. Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous aux dates suivantes :

Date	Heure
Jeudi 10 octobre 2024	9h
Jeudi 17 octobre 2024	9h
Jeudi 7 novembre 2024	9h
Jeudi 5 décembre 2024	9h

Les demandes de participation à ces visites doivent être adressées, au minimum 7 jours avant la date souhaitée, par courriel, aux adresses suivantes :

[lucie.diliello@departement13.fr](mailto:lucie.diliello@departement13.fr)

[thomas.dellamico@departement13.fr](mailto:thomas.dellamico@departement13.fr)

[vincent.lefevre@departement13.fr](mailto:vincent.lefevre@departement13.fr)

Les candidats doivent fournir dans leur demande préalable les documents suivants :

- identité de la société, le cas échéant ;
- identité des visiteurs et leur nombre ;
- une copie de la pièce d'identité pour chaque personne présente ;
- coordonnées téléphoniques de préférence le portable de l'interlocuteur désigné.

Par ailleurs, lors des visites, 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 et juridique qu'ils jugent opportuns pour déposer une offre d'acquisition.

Il ne sera pas répondu aux questions orales ou écrites posées au cours de ces visites. Les questions devront être posées par écrit selon les modalités décrites ci-après à l'article 3.2.

#### 3.2. Consultation du Dossier

##### 3.2.1. Adresse de consultation

Le cahier des charges de la présente consultation est disponible sur le site internet des ventes immobilières du Département :

<https://www.departement13.fr/le-departement/les-ventes-immobilieries/ventes-immobilieries-avec-appels-a-candidature/>

Les pièces du Dossier de Consultation sont disponibles sur la DATAROOM du notaire. Chaque candidat devra solliciter un accès auprès des adresses mails suivantes :

[lucie.diliello@departement13.fr](mailto:lucie.diliello@departement13.fr)

[thomas.dellamico@departement13.fr](mailto:thomas.dellamico@departement13.fr)

### 3.2.2. Modification du Dossier de Consultation par le Département

Le Département se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir et/ou de modifier le Dossier de Consultation. Une notification sera alors envoyée à chaque candidat autorisé à accéder à la DATAROOM.

Dans cette hypothèse, les modifications et les ajouts pourront être apportés au plus tard 7 jours avant la date limite de remise des Offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du Dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

### 3.2.3. Questions / réponses préalables à la remise des Offres

Les questions des candidats sur le Dossier de Consultation doivent être rédigées en français et déposées directement aux adresses mails suivantes, au plus tard à la date limite de réception des questions des candidats mentionnées à l'article 4.2 :

[lucie.diliello@departement13.fr](mailto:lucie.diliello@departement13.fr)

[thomas.dellamico@departement13.fr](mailto:thomas.dellamico@departement13.fr)

[vincent.lefevre@departement13.fr](mailto:vincent.lefevre@departement13.fr)

Les réponses seront faites au plus tard à la date indiquée dans le tableau « calendrier ».

Les questions et les réponses seront mises en ligne sur la DATAROOM du notaire et seront visibles par l'ensemble des candidats, à l'exception des éléments relatifs à l'identité des candidats auteurs de la consultation.

De manière générale, le Département se réserve la possibilité de ne pas répondre à toutes les questions posées, lorsque la réponse n'est pas nécessaire à l'établissement des offres.

En sus des informations figurant dans le Dossier de Consultation, les candidats pourront procéder à toutes investigations qu'ils estimeront nécessaires pour établir leur Offre en tout connaissance de cause, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au Département.

En tout état de cause, 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 figurant le Dossier de Consultation consultable à partir du lien identifié ci-dessus.

### 3.3. Office notarial retenu par le Département

Le Département est assisté, dans les différentes phases de la présente procédure et de la vente du Bien, par l'Office Notarial NOTAIRES LES DOCKS à Marseille et plus particulièrement, Maître Raphaël GENET-SPITZER.

### 3.4. Confidentialité

La présente consultation et tous les échanges qui en découlent revêtent un caractère strictement confidentiel.

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation. A cette fin, la signature d'un accord de confidentialité préalable à l'accès au Dossier de Consultation sera demandée aux candidats au moment de l'ouverture des droits à la DATAROOM. Cet accord de confidentialité est opposable à leurs conseils.

Le Département se réserve le droit d'engager toutes procédures, y compris judiciaire, à l'encontre du candidat qui ne respecterait pas cette clause.

Sont notamment considérées comme informations confidentielles, quel que soit leur mode de transmission (écrit, oral, ou sur support électronique) :

- tous les documents ou informations, de quelque nature qu'elles soient (notamment d'ordre technique, juridique, comptable, fiscal, social, immobilier, financier et administratif), en relation avec l'opération de cession, le Département ou le Bien ;
- toutes les analyses, compilations, études, propositions et autres éléments en relation avec l'opération de cession, le Département ou le Bien ;
- et, plus généralement, l'existence et le contenu de tous contacts, discussions, négociations, offre ou accord quelconque en relation avec l'opération de cession.

Le candidat s'engage expressément :

- à ne pas, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, utiliser les informations confidentielles, ou permettre une telle utilisation, à d'autres fins que celles de l'opération de cession du Bien ; et
- à limiter strictement la divulgation des informations confidentielles aux seules personnes de ses services auxquelles il est nécessaire de les divulguer dans le cadre de l'opération de cession et à ses conseils, banquiers et actionnaires s'ils doivent intervenir dans le cadre de ladite opération (notamment pour son financement), en s'assurant que lesdites personnes et conseils les conserveront confidentielles ;

et

- à conserver les informations confidentielles hors la portée des personnes autres que celles visées ci-dessus et à adopter des procédures internes pour préserver leur caractère confidentiel.

Le Département est autorisé à communiquer à ses conseils l'assistant dans le cadre de la présente consultation et la vente du Bien (notaire, etc.) les informations communiquées par les candidats dans le cadre de leur Offre initial et finale.

## 4. DEROULE DE LA PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

---

### 4.1. Définition de la procédure

Les candidats seront invités à remettre, avant la date limite identifiée ci-après, une offre (ci-après désigné une « **Offre** ») qui comprendra les éléments relatifs d'une part, au candidat et d'autre part à l'offre dont le contenu est plus précisément décrit à l'article 4.5 du présent cahier des charges.

Toute remise d'une Offre par le candidat vaut acceptation sans réserve par celui-ci de l'ensemble des documents formant le Dossier de Consultation.

Le choix du candidat retenu pourra intervenir après plusieurs tours de négociations et/ou d'auditions, dans les conditions définies à l'article 4.6. du présent cahier des charges.

### 4.2. Date limite de réception des Offres – Calendrier

La date limite de transmission des Offres est fixée au ~~10/01/2025~~ **31/01/2025** à 16 heures, jour et heure limites tant du récépissé que de l'accusé de réception postal.

Les plis qui parviendront après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Le déroulé de la consultation répondra au calendrier suivant, étant toutefois précisé que certaines des dates qui y sont mentionnées sont prévisionnelles ou concernent une étape dont la tenue n'est à ce jour pas encore garantie :

Date de publication de l'avis d'appel à candidature	01/10/2024
Dates de visites du site	Voir article 3.1
Délai limite d'envoi des questions par les candidats	Quinze (15) jours calendaires avant la DLRO
Délai limite de réponse aux questions des candidats	Sept (7) jours calendaires avant la DLRO
Date limite de réception des Offres (DLRO)	<del>10/01/2025</del> <b>31/01/2025</b>
Date prévisionnelle des auditions éventuelles des candidats	<del>31/01/2025</del> <b>14/02/2025</b>
Date prévisionnelle de lancement du second tour	<del>14/02/2025</del> <b>28/02/2025</b>
Date des visites du second tour si de besoin	<del>20/02/2025</del> <b>13/03/2025</b>
Date prévisionnelle de remise des offres du second tour	<del>14/03/2025</del> <b>28/03/2025</b>
Délai pour signer la promesse synallagmatique de vente à compter de la notification du candidat retenu suite au passage en Commission Permanente	3 mois

### 4.3. Délai de validité des Offres formulées par le candidat

L'Offre du candidat est ferme, non modifiable, sauf demande du Département, et est valable jusqu'à la signature de la promesse de vente et au plus tard 12 mois à compter de la date limite de remise de l'Offre finale.

#### 4.4. Présentation des Offres

La lettre de candidature visée à l'article 4.5.1. 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.

En remettant son Offre, le candidat reconnaît (i) avoir pris connaissance de l'ensemble des informations mises à sa disposition par le Département, (ii) avoir été en mesure d'apprécier la situation du Bien, notamment sa situation juridique, commerciale, financière, technique, urbanistique et administrative, et (iii) n'avoir manqué d'aucune information dont l'importance est déterminante de sa volonté de contracter, eu égard aux caractéristiques du Bien et à son projet.

Les documents justificatifs de l'Offre, notamment ceux visés à l'article 4.5, 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 Mirabeau II,  
Marseille**

**« Ne pas ouvrir par le service du courrier »**

Le pli doit contenir une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contiendra l'ensemble des documents et renseignements de l'Offre visés aux titres 2 et 4 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix.

Le pli sera transmis par voie postale (par lettre recommandée avec avis de réception) ou bien contre décharge à l'adresse suivante :

**Département des Bouches du Rhône  
Hôtel du Département  
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Bâtiment B - Bureau n° B3126  
52, avenue de Saint Just – 13256 Marseille cedex 20**

A L'EXCLUSION DE TOUT AUTRE MOYEN (Fax et courriels ne seront pas acceptés)

Il est rappelé que (qu'):

- toute Offre reçue par le Département après la date limite de remise des Offres mentionnée à l'article 4.2 ne sera pas ouverte, la date prise en compte pour la participation étant la date réelle de réception et non la date d'envoi du pli ;
- il est de la responsabilité du candidat de s'assurer et de vérifier, par tout moyen, des horaires d'ouverture des services du Département lorsqu'il envisage de procéder à une remise contre décharge.

## 4.5. Contenu de l'Offre

### 4.5.1. Contenu général de l'Offre

L'Offre du candidat est constituée des données suivantes :

➤ **Données administratives : la candidature**

- la lettre de candidature formulée sur papier en-tête du candidat datée et signée, faisant acte de candidature, marquant son accord sur les termes du présent appel à candidature et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur et reprenant les engagements décrits à l'article 4.5.4 du présent cahier des charges ;
- le bon de visite visé par la personne effectuant la visite, celle-ci étant obligatoire pour déposer une Offre ;
- les documents et informations mentionnées à l'article 2 du présent cahier des charges ;
- l'annexe 8 « Sommaire des pièces à fournir » complétée.

➤ **Données relatives au projet envisagé par le candidat et données financières : l'offre a proprement parlé**

- l'offre financière (formulaire d'engagement et récapitulatif de l'offre figurant en annexes 6 et 7) et ses annexes dont le contenu est plus précisément décrit à l'article 4.5.3 ;
- le plan de financement de l'offre financière corroborée par une lettre de confort émanant de l'établissement bancaire du candidat ;
- la description du projet avec une esquisse dont le contenu est plus précisément décrit à l'article 4.5.2 ;

Il est à nouveau rappelé que toutes les pièces constituant l'Offre doivent être rédigées en français, indiquer clairement le nom et l'adresse du candidat et être signées par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement ce candidat, quelle que soit sa forme juridique.

### 4.5.2. La programmation envisagée

Le candidat devra remettre, dans le cadre de son Offre, une présentation du programme du projet immobilier envisagé comprenant :

1. Une note écrite qui devra notamment présenter :

- La nature du programme immobilier développé et ses grandes caractéristiques (ex : destination du Bien, SDP totale dont SDP conservées, réhabilitées ou créées, SDP par type d'affectation le cas échéant, gestion des stationnements) ;
- Les partis pris retenus par le candidat afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement direct ;
- Si le projet envisagé est, dans les grandes lignes, conforme aux documents d'urbanisme en vigueur et à tout autre document applicable à la parcelle ;

- Le prix unitaire par m<sup>2</sup> selon les types de produits développés et ce afin de permettre l'analyse de la construction du prix d'acquisition proposé par le candidat (type bilan promoteur) ;
- Le délai estimatif de réalisation du projet. Le calendrier devra détailler précisément les étapes de l'opération, étant ici précisé que la promesse de vente relative au Bien comportera des obligations de respect de ce calendrier.

## 2. Des pièces graphiques

- Pièce 1 (nécessaire) : esquisse gabaritaire, vues en perspective avec insertion dans l'environnement immédiat, schéma de répartition des affectations, le cas échéant ;
- Pièce 2 (à la discrétion du candidat) : contenu libre (localisation des parkings, élévations de façades, coupes types, plans de niveaux...).

Le Département se réserve le droit de demander aux candidats de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur Offre.

### 4.5.3. L'offre financière et ses annexes

L'unité monétaire de la vente est l'Euro, le prix contenu dans l'Offre est exprimé en Euros, en valeur nette de tout droit, taxe ou frais divers, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Pour être recevable, l'Offre du candidat doit contenir les informations suivantes :

- le plan de financement de l'offre financière, corroboré par une lettre de confort émanant de l'établissement bancaire du candidat, qui comprendra les modalités de financement de l'opération et notamment :
  - le montant des fonds propres et des fonds empruntés (montant maximum emprunté - durée et taux ) pour l'acquisition,
  - des éléments de confort émanant de l'établissement bancaire permettant de prouver que le plan de financement présenté est viable,
  - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement,
  - le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire habilité par le candidat à répondre aux questions du Département,
- le montant du prix offert pour l'acquisition du Bien, exprimé en Euros, et en valeur nette de tout droit, frais ou taxe divers, à l'exclusion de tout autre type de proposition ;
- un attestation émanant d'un établissement bancaire reconnu certifiant que le candidat détient sur un compte ouvert à son nom une somme équivalente au montant du dépôt de garantie visé à l'article 5.2 du présent cahier des charges ;
- le détail des garanties financières et immobilières mises en place ;
- le projet de promesse de vente intégrant les propositions du candidat s'agissant des clauses d'intéressement de prix (propositions formulées en « mode révision ») et, le cas échéant, présentant tout autre mécanisme de complément de prix et/ou d'intéressement formulé à son initiative ;
- la volonté ou non du candidat d'assortir son Offre d'une condition suspensive d'obtention d'un financement.

Le candidat joindra à son Offre les annexes 6 et 7 au présent cahier des charges, qui reprennent et synthétisent une partie des renseignements listés ci-dessus, et qui devront être datées et signées par la personne habilitée à engager le candidat.

Le paiement du prix doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### 4.5.4. Les engagements du candidat – mention à faire apparaître dans l'Offre

Les engagements suivants du candidat devront être expressément formalisés dans la lettre de candidature visée à l'article 4.5.1. du présent cahier des charges :

1°) la proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le Bien dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat choisi après notification par le Département, de l'acceptation de son Offre ;

2°) le candidat doit accepter expressément l'ensemble des termes, obligations et conditions du présent cahier des charges et plus générale du Dossier de Consultation, et indiquer son accord quant aux conditions particulières de la vente, notamment les clauses d'intéressement.

Ces engagements doivent être exclusivement rédigés en langue française.

#### 4.6. Choix du candidat

Le Département choisit librement l'acquéreur en fonction des Offres et des éléments d'information reçues.

##### 4.6.1. Les critères

Le Département procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers d'Offre. Il est précisé que le Département se réserve le droit de rejeter toute Offre incomplète.

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

- L'économie générale de l'Offre financière du candidat (prix d'acquisition, intéressement proposé par le candidat, etc. ) ;
- La qualité du porteur de projet ou du groupement, notamment s'agissant de ses capacités et garanties financières ;
- L'existence ou non d'une condition suspensive d'obtention d'un financement associée à l'Offre ;
- La qualité globale du projet et son intégration dans son environnement ;
- Le calendrier général de l'opération envisagée par le candidat.

Le Département 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 après une première analyse des dossiers,
- de vérifier l'adéquation du projet et des autorisations administratives devant être déposées par le candidat pour la réalisation dudit projet,
- d'interrompre ou de suspendre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, dans les conditions visées à l'article 4.7. 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 Département n'aura pas à justifier sa décision.

#### 4.6.2. Organisation de tour complémentaire

Chaque candidat retenu pour un tour complémentaire sera informé par courrier ou courriel.

Le Département se réserve également la possibilité d'organiser un deuxième tour.

Ce deuxième tour complémentaire aura pour objectif d'instaurer un dialogue entre le Département et les candidats du premier tour les plus performants au regard des critères visés au 4.6.1, afin qu'ils optimisent leurs Offres.

Une visite complémentaire non obligatoire pourra alors être organisée avec les candidats qui le souhaitent.

A l'issue du ou des tour(s) complémentaire(s), le candidat sera invité à présenter, s'il le souhaite, une Offre finale, dans les formes et conditions prévues pour la remise des Offres du premier tour, et conformément au calendrier qui sera précisé par le Département. Le prix de cette Offre finale ne peut être inférieur à celui proposé au premier tour.

Pour les candidats qui n'entendent pas surenchérir, l'Offre initiale vaudra Offre finale et devra être confirmée par courrier.

#### 4.6.3. Auditions

Le Département se réserve la possibilité, au premier tour, et/ou ultérieurement, de procéder à l'audition des candidats.

Lors de ces auditions, les candidats devront présenter et défendre leur projet ainsi que l'ensemble des conditions associées à leur Offre, auprès d'un jury interne au Département constitué pour l'occasion.

A l'issue de l'audition, le candidat pourra être invité à confirmer par écrit, et dans le délai annoncé par le Département, les éléments de réponses donnés lors de ladite audition. Ces réponses engagent le candidat et seront annexées à son Offre finale.

#### 4.6.4. Choix final

A l'issue de la procédure, le Département établira un classement des candidats sur la base de leur Offre finale et déclarera le candidat dont l'Offre est arrivée en premier, lauréat de la consultation. Les candidats non retenus seront informés du rejet de leur Offres.

La contractualisation de la promesse synallagmatique de vente devra respecter le délai prévu au présent cahier des charges.

#### 4.6.5. Information quant à la faculté de substitution

Le candidat devra indiquer dans son Offre s'il entend substituer un tiers acquéreur dans l'hypothèse où son Offre serait retenue.

Les conditions de la substitution sont plus amplement décrites à l'article 5 du présent cahier des charges et seront reprises dans le projet de promesse de vente.

#### 4.7. Renonciation

Le Département se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la présente consultation, ou de l'interrompre, à tout moment, pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats et leurs équipes ne puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit de la part du Département.

## 5. MISE EN ŒUVRE DE LA CESSION - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER

---

Sont présentées ci-après les principales conditions encadrant la vente du Bien. Aussi, il est impératif que les candidats prennent parfaitement connaissance du projet de promesse synallagmatique de vente dès lors qu'il identifie l'ensemble des conditions encadrant la mise en œuvre de la cession du Bien.

Il est précisé que toute décision de vente et tout choix d'acquéreur sera soumise à la délibération de la Commission Permanente du Département et devra être compatible avec l'avis du service du Domaine.

#### 5.1. Engagement du candidat

La remise d'une Offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée, à l'exclusion de modifications et d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

Tel qu'indiqué *supra*, la formulation d'une Offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges et, plus généralement de l'ensemble des documents du Dossier de Consultation.

## 5.2. Promesse de vente et dépôt de garantie

### 5.2.1. Contractualisation de la promesse de vente

Si l'Offre du candidat retenu est assortie d'une condition suspensive d'obtention d'un financement, le candidat devra alors justifier auprès du Département de la demande de financement dans un délai de vingt (20) jours calendaires suivant la notification lui indiquant que son Offre a été retenue. A défaut, l'Offre de candidat sera considérée comme caduque.

L'Offre sera formalisée dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente dans les délais de contractualisation visés au présent cahier des charges. Sous réserve de l'accord exprès du Département, et pour des raisons d'ordre administratif, le délai de contractualisation pourra toutefois faire l'objet d'une prorogation.

Par ailleurs, il est rappelé que l'Offre de contracter du candidat est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée dans les délais mentionnés à l'article 4.3 des présentes, sauf accord exprès du Département.

Dans l'hypothèse où la contractualisation de la promesse n'interviendrait pas en raison d'un défaut de communication de la demande de financement dans les délais cités *supra* ou d'un désaccord du Département quant à la demande de rétractation formulée par le candidat retenu et/ou de prorogation du délai de contractualisation, l'Offre sera considérée comme caduque et le Département retrouvera sa pleine et entière liberté de contracter, sans aucun versement d'indemnité, de quelque nature que ce soit, au candidat concerné.

Dans ce cas, le Département aura alors la possibilité, s'il le souhaite, de proposer au candidat classé en deuxième position de contractualiser la promesse synallagmatique de vente sur la base de l'Offre finale remise par ce dernier.

Le délai de contractualisation indiqué aux présentes s'appliquera à ce nouveau lauréat, à compter de la notification de sa désignation.

### 5.2.2. Reprise des engagements figurant dans l'Offre retenue

La promesse de vente et l'acte de vente ne pourront contenir aucune modification substantielle par rapport à l'Offre du candidat retenu et intégreront l'ensemble des engagements et documents composant ladite Offre.

A ce titre, et tel qu'indiqué à l'article 1.6.1.4 des présentes, la promesse de vente et l'acte de vente intégreront des mécanismes permettant au Département de s'assurer du respect des éléments fondamentaux du projet ayant amené au choix de l'offre.

### 5.2.3. Dépôt de garantie

Le candidat dont l'Offre a été retenue devra verser une garantie fixée à 10 % du montant du prix de vente proposé dans ladite Offre, le jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Le candidat aura le choix entre les 3 possibilités suivantes pour procéder au dépôt de garantie, étant précisé que son choix devra être mentionné au stade de la remise de l'Offre :

- 1°/ Soit l'acquéreur versera entre les mains du notaire du Département la somme de 10% du montant du prix de vente proposé dans l'Offre le jour de la signature de la promesse ;
- 2°/ Soit l'acquéreur versera entre les mains du TRESOR PUBLIC la somme de 10% du montant du prix de vente proposé dans l'Offre le jour de la signature de la promesse ;
- 3°/ Soit, l'acquéreur remettra au notaire rédacteur de la promesse synallagmatique un engagement de paiement à première demande émanant d'un établissement bancaire Français représentant 10% du montant du prix de vente.

Cette garantie à première demande devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à un délai ne pouvant excéder 30 jours à compter de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de réitération de la vente.

Dans les cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délai de versement de la garantie, le Département pourra se prévaloir de la caducité de l'Offre par simple notification au candidat sans condition de délai et sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Le montant du virement bancaire représentant le montant du dépôt de garantie sera imputé sur le prix de vente.

Les conditions d'acquisition de cette garantie au profit du Département sont plus précisément décrites dans le projet de promesse de vente.

### 5.3. Réitération et mode de paiement du prix

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la réitération de la vente par acte authentique.

Le paiement doit être effectué comptant le jour de la réitération de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux.

### 5.4. Carence de l'acquéreur au stade de la réitération de la vente

En cas de refus de régulariser l'acte authentique de vente ou d'absence de paiement du prix, alors même que les conditions suspensives prévues à la promesse synallagmatique de vente seraient réalisées, il sera fait application des dispositions de la promesse de vente.

### 5.5. Faculté de substitution

Le candidat pourra être substitué dans le bénéfice de la promesse de vente par une société contrôlée directement par lui ou se trouvant directement sous le même contrôle que lui, étant précisé que pour l'application de cette disposition, le Département retiendra comme définition

du terme « société contrôlée », celle de l'article L. 233-1 du Code du commerce, à la condition que celle-ci ait été préalablement et expressément agréée par le Département.

La demande d'agrément devra être effectuée trente (30) jours ouvrés au moins avant la réalisation de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Département et devra comporter les éléments suivants :

- une copie des statuts de la société substituée,
- une copie de l'extrait K-bis de la société de moins d'un (1) mois,
- l'identité de tous les associés et le cas échéant du bénéficiaire économique de l'opération et des justificatifs de leur identité.
- l'organigramme de détention de la société substituée.

Le Département devra faire connaître sa réponse à ladite demande d'agrément dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception des documents susvisés.

En cas de refus d'agrément, le Département ne sera pas tenu de motiver sa décision.

En cas d'agrément du Département la substitution ainsi autorisée devra répondre en outre aux critères suivants :

- la substitution devra porter sur la totalité des droits que le candidat détient de la promesse de vente et ne pas porter atteinte à son indivisibilité,
- la substitution devra ne pas avoir pour effet d'entraîner la modification de l'une quelconque des conditions de la promesse de vente ni d'en proroger le délai extrême de réalisation, ni aggraver, directement ou indirectement, les obligations du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ou restreindre la portée des stipulations présentes dans la promesse,
- le candidat restera solidairement tenu avec son substitué de la bonne exécution des obligations qui sont les siennes au titre de la promesse de vente, et ce, jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Pour ce faire, la substitution devra faire l'objet d'un acte écrit entre le substitué et le substituant comportant stipulation de solidarité entre le substituant et le substitué quant au paiement intégral du prix et quant à l'exécution des charges et conditions de la promesse de vente.

Cet acte devra être notifié au Département des Bouches-du-Rhône par lettre recommandée avec accusé de réception et par courriel électronique.

- la substitution devra être exercée à titre gratuit,
- la substitution n'opérera pas novation à la promesse de vente, au sens des articles 1329 et suivants du Code civil.

Le candidat fera son affaire personnelle avec son substitué du remboursement du montant du dépôt de garantie, il ne pourra réclamer aucune restitution au promettant du fait de la substitution.

### 5.6. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais se rapportant à la vente, notamment la contribution de sécurité immobilière et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, sans réduction.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires ou rémunération de ses conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la préparation, présentation et, le cas échéant, de la négociation de son offre. Plus généralement, tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de son Offre initial ou finale en vue de l'acquisition du Bien resteront définitivement à la charge du candidat. Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de son Offre (initiale ou finale) ou d'abandon/suspension de la présente procédure initiée par le Département.

## 6. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

---

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, la loi française est seule applicable et les parties se porteront devant le tribunal compétent.

## 7. ANNEXES

---

Annexe 1 – Dossier technique

Annexe 2 – Liste des documents techniques disponibles chez l'exploitant de l'immeuble non consultable

Annexe 3 – Dossier de photos

Annexe 4 – Dossier des diagnostics réglementaires

Annexe 5a et 5b – Fiche d'identification (personne physique et personne morale)

Annexe 6 – Formulaire d'engagement

Annexe 7 – Récapitulatif de l'offre

Annexe 8 – Sommaire des pièces à fournir