

**Direction des Etudes, de la Programmation  
Et du Patrimoine  
Service des Acquisitions et des Recherches**

**DOSSIER DE VENTE  
D'UN IMMEUBLE**

**52 Boulevard Jean Jaurès**

**13340 ROGNAC**

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Nicolas Bellegarde  
Téléphone : 04.13.31.39.86/  
Secrétariat : 04.13.31.23.93  
Fax : 04.13.31.37.20  
Mail : [nicolas.bellegarde@departement13.fr](mailto:nicolas.bellegarde@departement13.fr)

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône  
Hôtel du Département  
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Acquisitions et Recherches  
52, avenue de Saint Just  
13256 – Marseille cedex 20**

## **SOMMAIRE**

- I/ Objet de l'appel à candidatures et Présentation générale du bien
- II/ Candidature
- III/ Organisation de la consultation
- IV/ Procédure

## **ANNEXES**

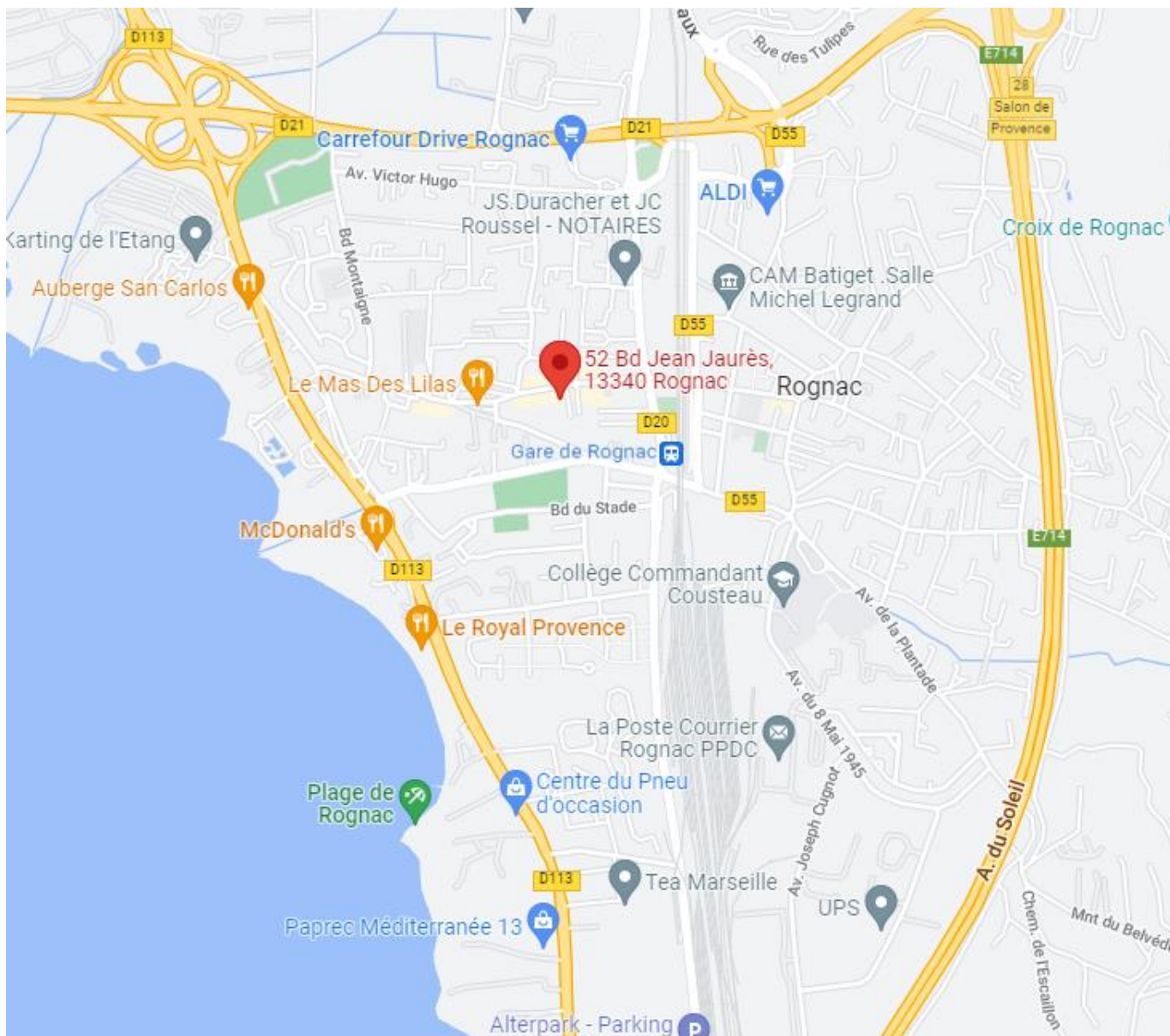
- Annexe n° 1 : Formulaire d'engagement
- Annexe n° 2 : Plan cadastral
- Annexe n° 3 : PLU – Zonage
- Annexe n° 4 : Plans
- Annexe n° 5 : Relevé de surfaces

## CHAPITRE I

### OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION DU BIEN

#### 1/ Situation du bien

- Adresse : 52 Boulevard Jean Jaurès  
13340 Rognac



- Références cadastrales :  
Section BL 32 d'une contenance de 1 419 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : ND
- DPE : aucun
- Diagnostics techniques :

## **2/ Environnement :**

Le Conseil Départemental vend un immeuble en pleine propriété en centre-ville de Rognac proche de toutes les commodités.

## **3/ Urbanisme**

La parcelle, cadastrée section BL n°32, d'une superficie de 1 419 m<sup>2</sup>, est située en zone UA.

La réglementation correspondante est consultable auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé.

## **4/ Description du bien**

Le Conseil Départemental vend un immeuble en pleine propriété, à usage mixte de bureaux et logements, (anciennement gendarmerie).

Le bien est constitué de la manière suivante :

- Un local constituant l'ancienne gendarmerie localisé sur le RDC et le sous-sol.
- 9 appartements tous situés dans les étages sauf un en RDC, chaque logement est équipé d'un balcon /terrasse
- Un local situé au dernier niveau avec une terrasse, anciennement utilisé comme lieu de vie commun
- Un grand garage avec portail électrique situé dans la cour en front de rue, cour également accessible par un portail électrique
- Une cour arrière servant de parking pouvant accueillir 12 véhicules légers, accessible par un portail électrique
- Servitude de passage le long de l'enceinte du bâtiment (Impasse Saint-Exupéry)

Les plans fournis en annexe 4 sont donnés à titre indicatif, les cloisons sont susceptibles d'avoir été modifiées.

L'immeuble est équipé de cuve de gaz avec comptage individuel pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage.

Les diagnostics d'usage sont en cours de réalisation, ils pourront être adressés sur demande aux candidats de façon dématérialisée dès réception.

**Le Conseil Départemental vend le bien en l'état.**

## **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).

**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**

- Date de publicité : **En cours**
- Visites : **Sur RDV (cf. contact page n°1)**
- Date limite du dépôt des candidatures : **28 mars 2024 – 16 heures au plus tard**
- Date prévisionnelle de la décision d'attribution : **2<sup>er</sup> trimestre 2024**
- Date prévisionnelle de la signature du compromis : **3<sup>eme</sup> trimestre 2024**
- Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente : **4<sup>eme</sup> trimestre 2024**

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 l'ensemble immobilier sis 52 Boulevard Jean Jaurès,  
13340 Rognac »**

**« 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 Acquisitions et Recherches – Bureau A 1104 ou A 1110  
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 **28 mars 2024 – 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 contenu dans l'avis d'appel à candidatures et ses annexes.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française et toutes ses conditions suspensives que le candidat souhaiterait doivent être stipulées et rédigées de manière explicite. Les conditions suspensives étant principalement les conditions liées aux financements, à l'obtention d'autorisations administratives, cette liste étant non exhaustive. Pour information, toute condition non inscrite sur l'offre initial du candidat ne pourra en aucun cas être ajouté et retenue après réception de ladite offre.

##### **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
- 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



## Gendarmerie



## Divers Logements



## Salle commune



# Garage



# **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

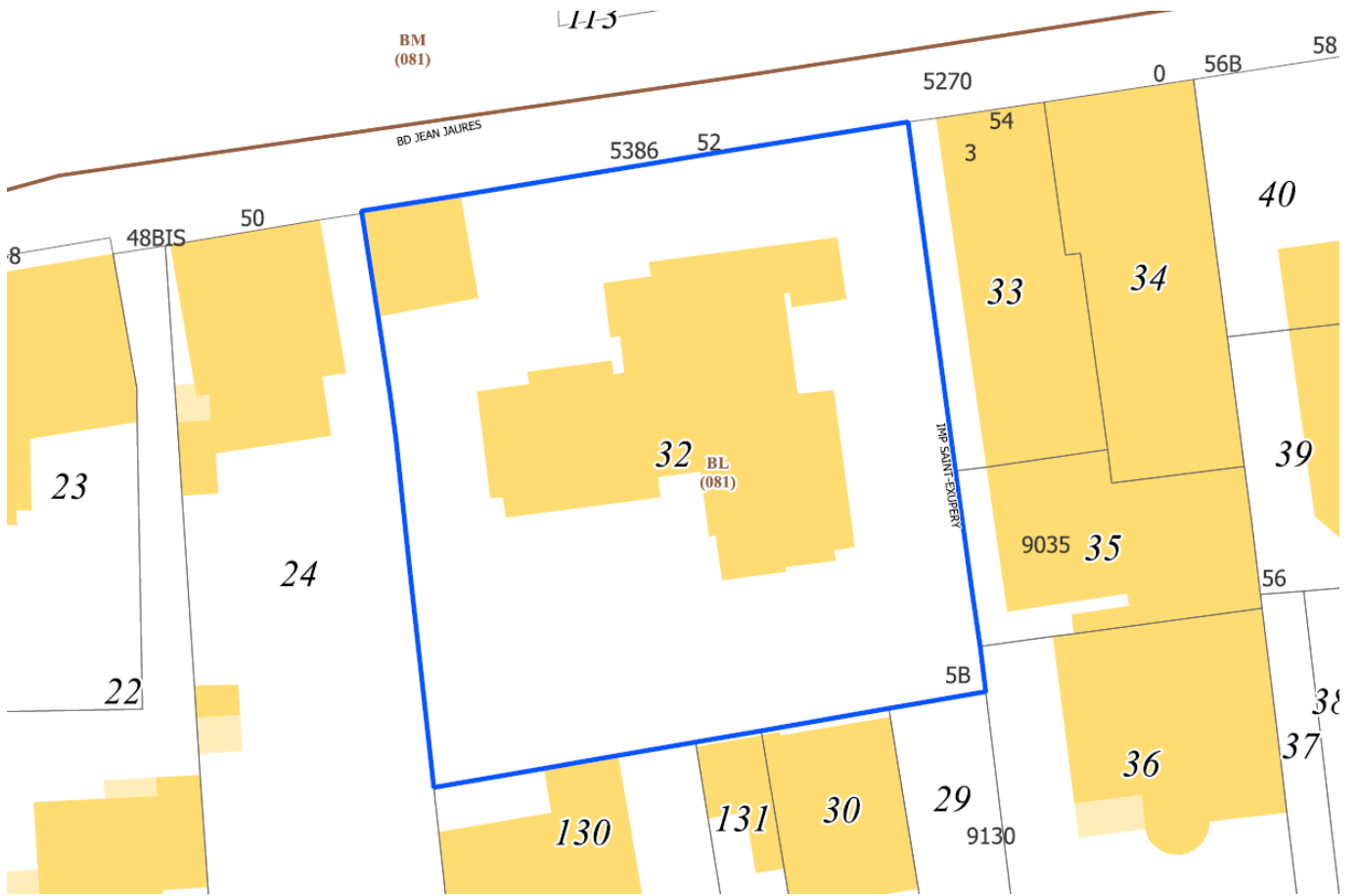
\* inscrire la somme en toute lettre

\*\* choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée sans conditions suspensives

---

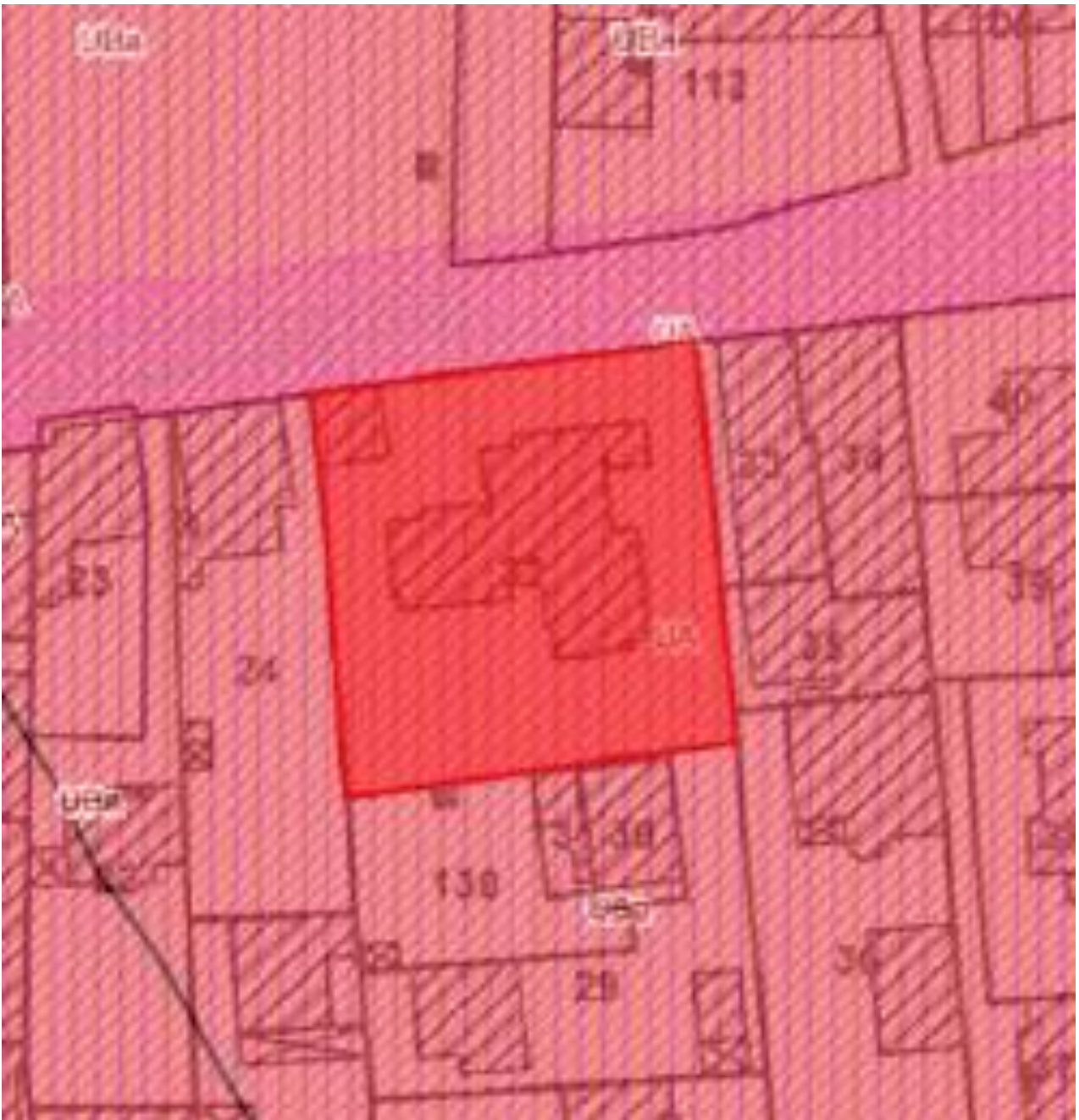
A retourner à :  
Conseil Départemental des Bouches du Rhône  
Hôtel du Département  
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Acquisitions et Recherches- Bureaux : A 1104 ou A 1110  
52, avenue de Saint Just  
13256 – Marseille cedex 20

Annexe n°2  
Plan cadastral



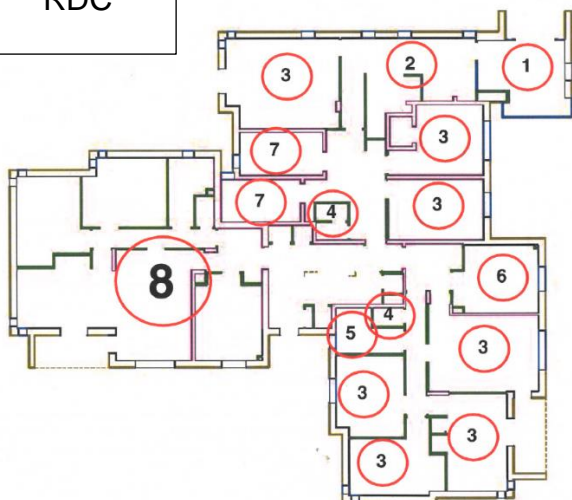


**Annexe n°3**  
**PLU – Zonage**

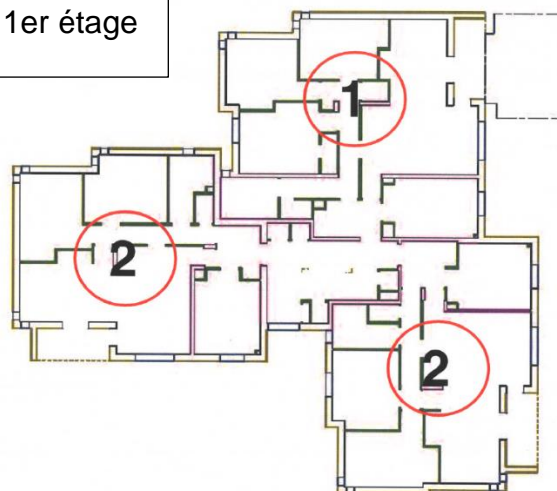


Annexe n°4  
Plans

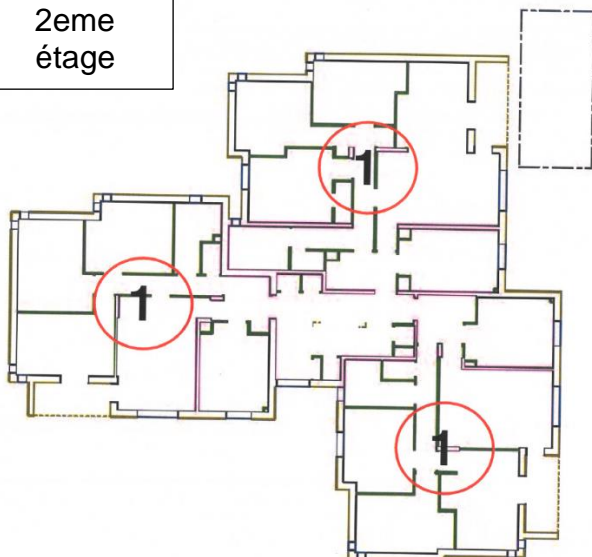
RDC



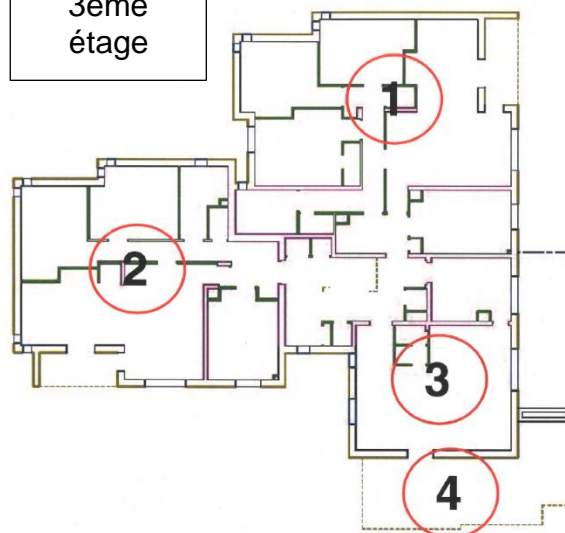
1er étage



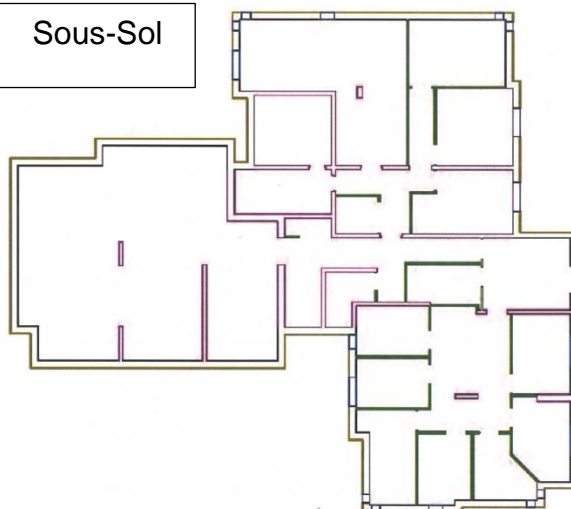
2eme étage



3eme étage



Sous-Sol



**Annexe n°5  
Relevé des surfaces**

Les superficies sont données à titre indicatif. Le Département ne pourra être tenu responsable des éventuels écarts qui pourraient être constatés. Chaque candidat pourra, s'il le souhaite, procéder à son propre relevé des surfaces.

**TABEAU DES LOTS**

N°	Nature	Etage	Surface	Non Hab.
	Caves	-1		181,31
	Commun	-1		6,00
Log 1	Appartement T4	0	75,65	4,30
	Bureaux	0	87,95	
	Appartement	0	77,12	4,10
	Entrée arrière	0		12,00
	Commun	0		10,50
Log 2	Appartement T4	1	74,30	4,30
Log 3	Appartement T4	1	77,66	4,10
Log 4	Appartement T5	1	89,09	4,40
	Commun	1		10,50
Log 5	Appartement T5	2	70,97	4,30
Log 6	Appartement T4	2	76,39	4,10
Log 7	Appartement T	2	88,71	4,40
	Commun	2		10,50
Log 8	Appartement T4	3	73,95	4,30
Log 9	Appartement T	3	84,87	4,40
Log 10	Salle de réunion + buanderie	3	42,85	25,00
	Commun	3		4,50
	Garage	0		33,80
	Cagibi	0		4,20
<b>Surface Totale</b>			<b>919,51</b>	<b>341,00</b>