Septembre 2025

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions Gestion Immobilière

DOSSIER DE VENTE

LOTS EN COPROPRIETE
Immeuble « Le Flamant »
2 Bd Gustave Ganay

13009 Marseille

Visites sur rendez-vous.

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :
Mme Olivia MEYER / Mme Rose-Marie REYMOND

Téléphone : 04.13.31.26.24 ou 04.13.31.25.24
Mail : olivia.meyer@departement13.fr
rose-marie.reymond @departement13.fr

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions Gestion Immobilière
52 avenue de Saint Just
13256 Marseille cedex 20

SOMMAIRE

I - Objet de l’appel à candidature

II – Candidature

III – Organisation de la consultation

IV - Procédure

ANNEXES

- Formulaire d'engagement
- Plan cadastral
- Plans des bâtiments
- photos

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

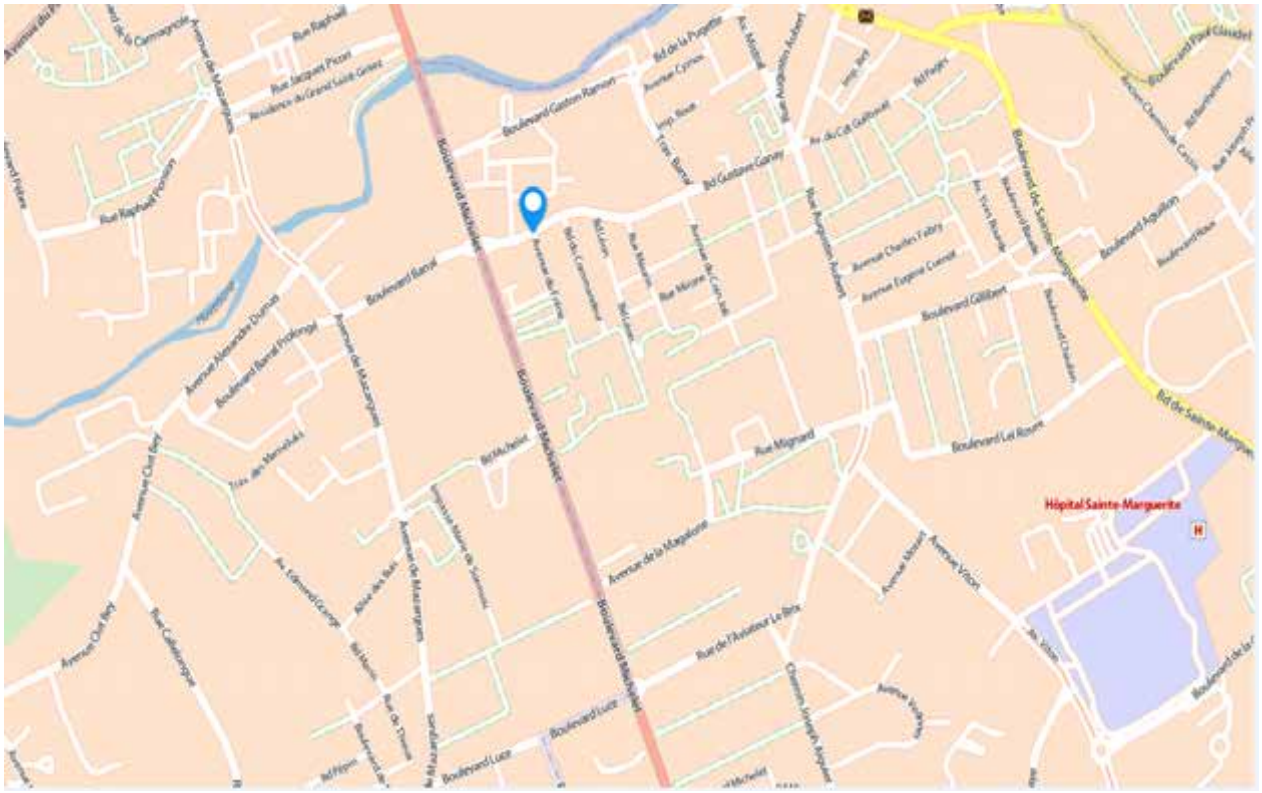
Le Conseil Départemental organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable de lots en copropriété dans l'immeuble « Le Flamant » décrits ci-après.

1 – Situation du bien

Adresse : 2 Bd Gustave Ganay 13009 Marseille

Références cadastrales de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens :

Préfixe 853 **;** section X n°54 pour une contenance de 3.157 m²



2 - Environnement

L'immeuble dont la construction date de 1976 est élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. Il est à usage d'habitation pour les ¾ au moins de sa superficie totale, le reste étant à usage professionnel. Proche du stade Vélodrome, il est situé dans un quartier résidentiel, perpendiculaire au Bd Michelet. Transports en commun (bus et métro rond-point du Prado) et accès autoroutier à proximité, ainsi que possibilité de stationnement.

3 – Urbanisme

La parcelle est située en zone UC7. Les zones 1 à 7 correspondent à des zones où les emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30% et en zone UC7 : hauteurs de façade maximales limitées à 31 m.

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple.

Servitudes d'urbanisme particulières :

Ensemble immobilier situé dans le périmètre d'une zone de prescription pour risque d'inondation ; le Bd Ganay est inscrit en voie inondable.

Immeuble situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, dont l'immeuble dit « Cité Radieuse – Le Corbusier » classé, et la Villa Magalone, inscrite.

4 – Description du bien :

Ce bien était précédemment à usage de bureaux.

Il se compose de deux lots (n° 186 et 189) en bon état général, d'une superficie de 516,55 m² (surface loi Carrez totale), communiquant par un escalier intérieur en colimaçon :

- le lot n° 186 est constitué par des locaux semi-enterrés d'une superficie de 272 m² environ (surface au sol) et se compose de 2 salles de réunion, 4 bureaux, local technique, sanitaires et vaste salle d'archives. Accessible depuis les parties communes de l'immeuble ou par l'escalier intérieur. 2 portes blindées.

- Le lot n° 189, d'une superficie de 300 m² environ (surface au sol) occupe une grande partie du rez-de-chaussée et se compose d'un hall d'accueil, 13 bureaux dont certains ouverts sur terrasse, grands placards, 2 sanitaires.

Porte d'entrée blindée. Fenêtres et baies vitrées coulissantes en aluminium double vitrage. Volets en aluminium à enroulement supérieur. Interphone. Chauffage par convecteurs électriques.

- 13 emplacements de stationnement sur parking extérieur fermé.

Charges annuelles : 7982,28 €

L'accès à l'immeuble s'effectue par le Bd Gustave Ganay ; l'accès aux parkings par l'avenue du Frêne.

5 – Situation d'occupation :

Les locaux sont libres 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 relevés de plans, de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'appel de candidatures, ceux-ci étant établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

7 – Assurances :

Le conseil Départemental devra assurer l'ensemble immobilier, objet du présent appel à candidatures, jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

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 :

- 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.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires, et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes...).

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.

IV – PROCEDURE

1. Calendrier

Visites sur rendez-vous
Date limite de dépôt des candidatures : 30 octobre 2025 - 16 heures au plus tard
Date prévisionnelle de la décision d'attribution : 4eme trimestre 2025
Date prévisionnelle de signature du compromis : 1er trimestre 2026
Date prévisionnelle de la signature de l'acte définitif de vente : 2ème trimestre 2026

La cession s'opèrera en deux temps :

- Signature par le candidat choisi d'un compromis de vente
- Signature d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

2. Indication relative au prix

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 dénommé « Lots en copropriété « Le Flamant » 13009 Marseille» -

« Ne pas ouvrir par le service du courrier »,
et 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 A 1106 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 30 octobre 2025 16 h 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 Général 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

- négocier les offres, soit avec l'ensemble des offreurs initiaux, soit avec ceux d'entre eux qui auront présenté les meilleures offres

- 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.

A N N E X E S

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, …….

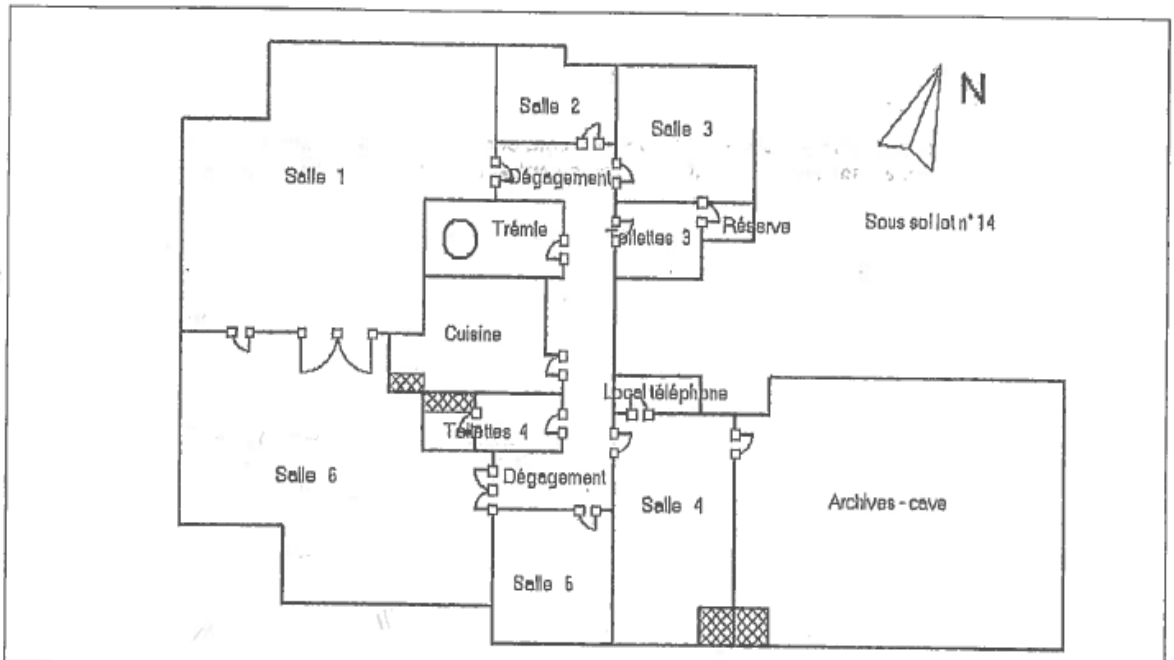
Signature et cachet

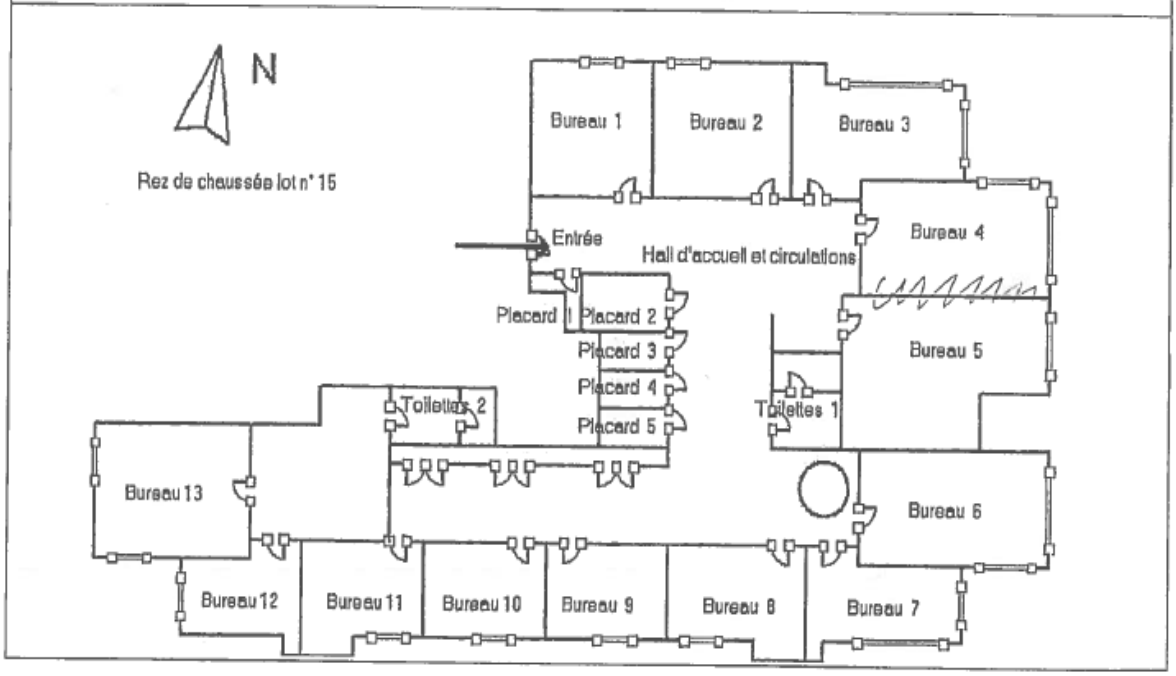
*** inscrire la somme en toute lettre**

A retourner à :
Hôtel du Département – Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine – Service Transactions et Gestion Immobilière
Bureau A 1106, A 1110
52, Avenue de Saint Just – 13256 Marseille cedex 20

ARSEILLE 9EME
trait de cadastre
0
boulevard Gustave Ganay
avenue du Frêne
boulevard du Commandeur

Annexe - Plans





Certificat de surface n° 13/167

Loi Carrez

Résultat du repérage

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée lot n°15	0,00	0,00	
Entrée	8,11	8,11	
Hall d'accueil et circulations	70,94	70,94	
Bureau 1	11,25	11,25	
Bureau 2	14,40	14,40	
Bureau 3	12,75	12,75	
Bureau 4	20,62	20,62	
Bureau 5	19,88	19,88	
Bureau 6	21,59	21,59	
Bureau 7	12,58	12,58	
Bureau 8	14,47	14,47	
Bureau 9	11,20	11,20	
Bureau 10	11,30	11,30	
Bureau 11	14,30	14,30	
Bureau 12	12,36	12,36	
Bureau 13	21,96	21,96	
Toilettes 1	6,15	6,15	
Toilettes 2	4,40	4,40	
Placard 1	1,04	1,04	
Placard 2	2,96	2,96	
Placard 3	2,48	2,48	
Placard 4	2,48	2,48	
Placard 5	3,29	3,29	
Sous sol lot n° 14	0,00	0,00	
Trémie	7,70	9,30	
Dégagement	25,04	25,04	
Salle 1	45,71	45,71	
Salle 2	17,30	17,30	
Salle 3	14,16	14,16	
Toilettes 3	3,78	3,78	
Réserve	2,52	2,52	
Cuisine	10,00	10,00	
Toilettes 4	4,45	4,45	
Local téléphone	2,86	2,86	
Salle 4	19,87	19,87	
Salle 6	47,15	47,15	
Salle 5	15,50	15,50	
Archives - cave	0,00	54,93	

Superficie privative en m² du lot :

Surface Loi Carrez totale : 516,55 m² (cinq cent seize mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale : 573,08 m² (cinq cent soixante-treize mètres carrés zéro huit)

Fait à MARSEILLE, le 27/06/2013

Par : ORSINI Patrick

LE FLAMANT

Niveau rez-de-chaussée

Niveau semi enterré

Parking - Arrière du bâtiment