

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

**DOSSIER DE VENTE
IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION
« Le Mas de Faramen »
Lieudit CHATEAU D'AVIGNON
13460 Les Saintes Maries de la Mer**

Visites sur rendez-vous

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Madame Emeline CASALTA-MOZZICONACCI

Téléphone : 04.13.31.13.11

Secrétariat : 04.13.31.23.93

Fax : 04.13.31.37.20

Mail : emeline.casalta@departement13.fr

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

SOMMAIRE

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

ANNEXES

- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Plans des Bâtiments
- Vue aérienne
- Photos de l'extérieur
- Photos de l'intérieur

CHAPITRE I

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Conseil Départemental organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien « Mas de Faramen » sis lieudit Château d'Avignon sur la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer (13460).

1/ Situation du bien

Adresse :

Mas de Faramen lieudit Château d'Avignon
13460 Les Saintes-Maries-de-la-Mer (13460)

Références cadastrales :

Section G n°48/49/189/197 (+ parcelle anciennement immatriculée G n°186, désormais, G n°363) (cf. situation cadastrale)

Lieudit « Château d'Avignon »

Contenance cadastrale objet de la vente = 81.590 m² (8ha 15a 90ca)

Bien en pleine propriété

(=> absence de copropriété)

Diagnostics techniques:

En cours

Taxe foncière :

ND



2/ Environnement

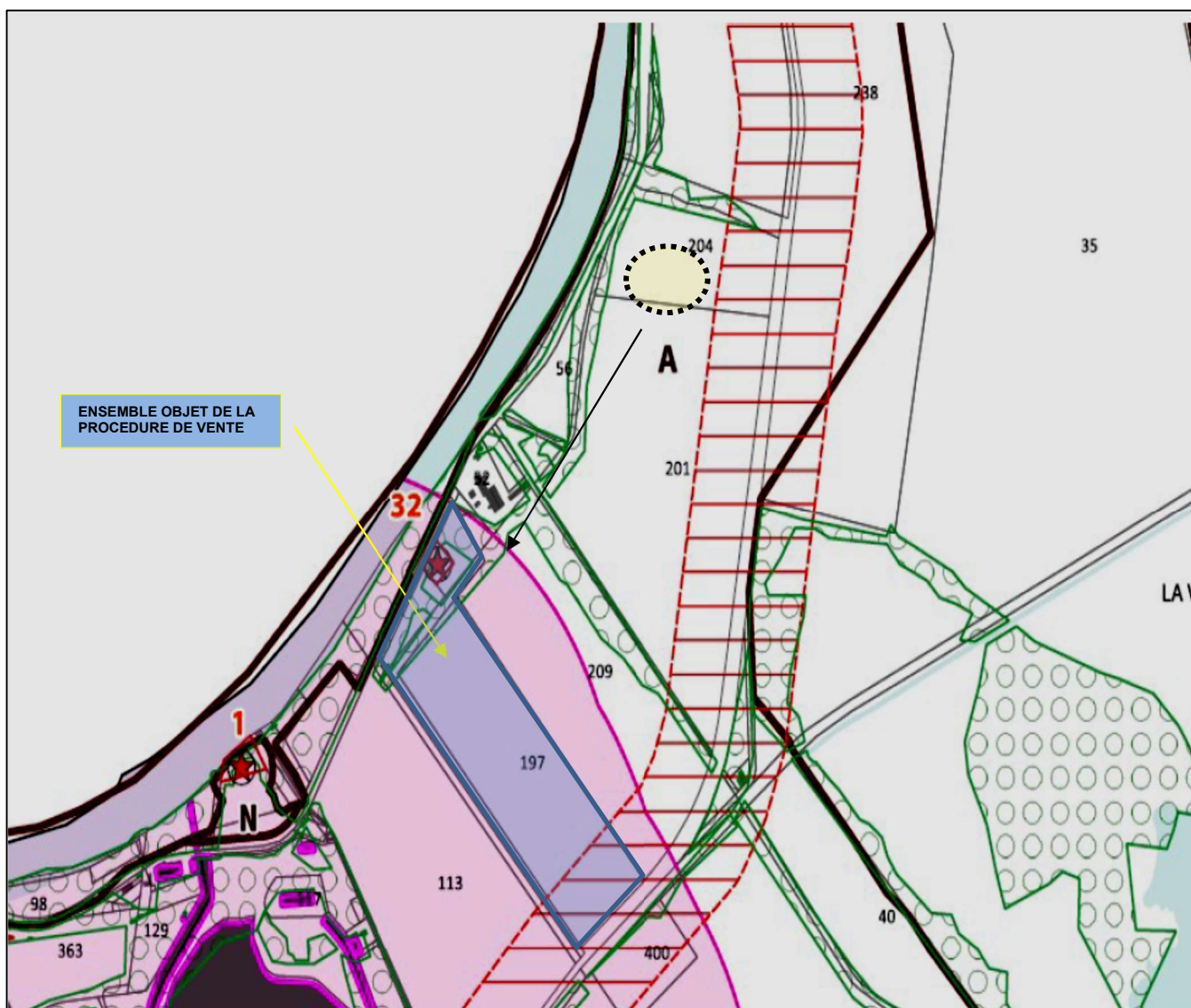
L'immeuble est situé au cœur de la Camargue, en bordure du petit Rhône, entre les Saintes-Maries-de-la-Mer et Arles, dans un milieu naturel très original. Le site, inscrit et intégré au Parc Naturel Régional de Camargue, est situé dans le champ de visibilité du Château d'Avignon.

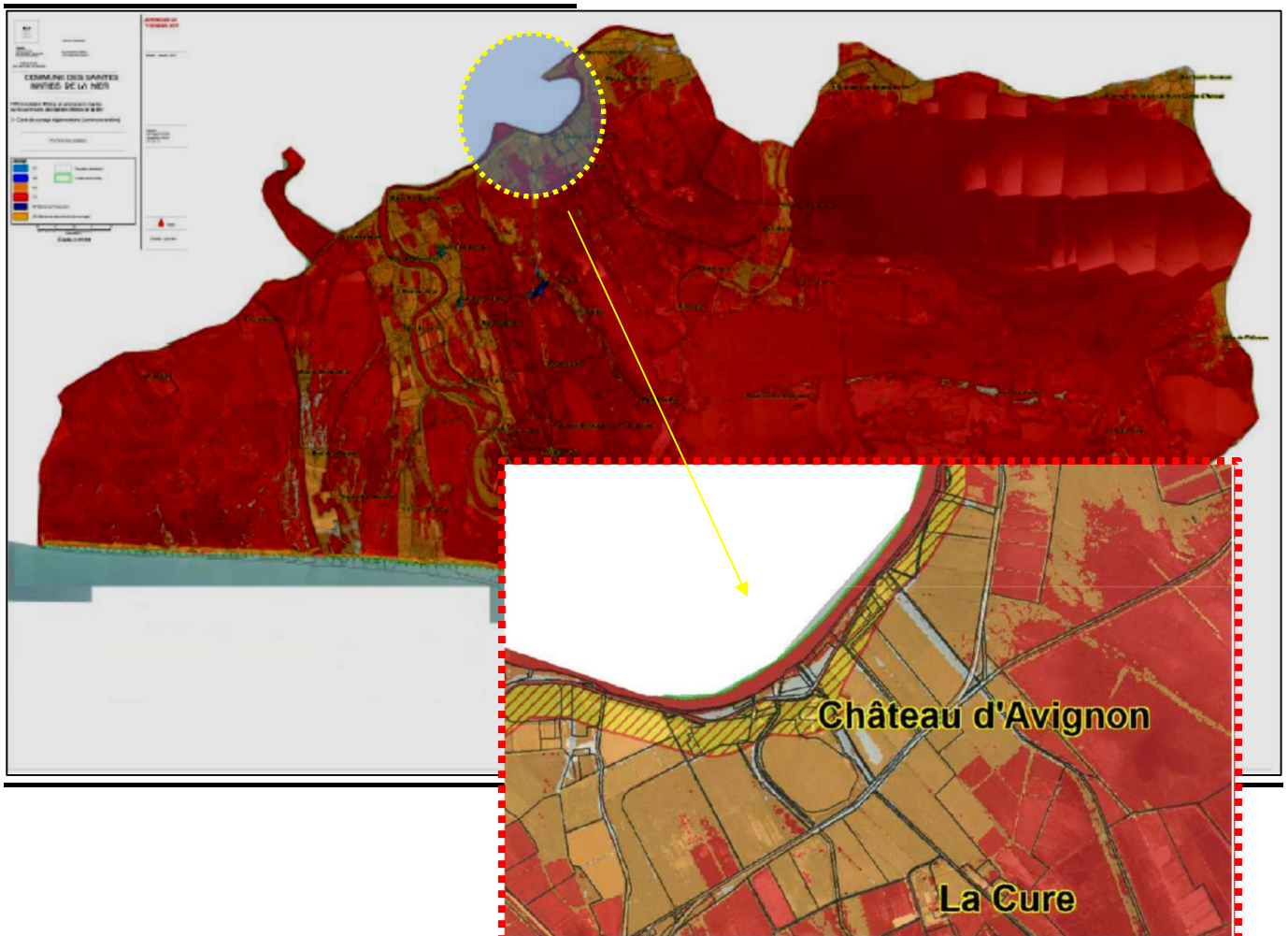
3/ Urbanisme

L'immeuble, objet de la vente, est situé en Zone A « Agricole » au regard du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Saintes-Maries-de-la-Mer. Il est, de surcroît et partiellement, intégré à un espace boisé classé « EBC ».

Le site fait l'objet d'une inscription comme élément remarquable. Un éventuel projet de construction reste soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au regard du PPRI actuellement en vigueur, l'immeuble fait l'objet d'un classement R1 + RH (cf. cartographie).





TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A -

ZONE AGRICOLE

Rappel du caractère de la zone :

Les zones A, dites « zones agricoles », équipées ou non, font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend 3 secteurs particuliers :

- **Ar :** secteur agricole correspondant aux espaces proches du rivage, définis par application de la loi littoral
- **Al :** secteur agricole situé en espace remarquable du littoral, définis par application de la loi littoral
Ce secteur est occupé exclusivement par l'exercice des activités agricoles. Les espaces qui le composent, de par leur proximité immédiate au Vaccarès et leur caractère d'espace caractéristique du littoral, font l'objet d'une protection particulière.
- **Alr :** secteur agricole correspondant aux espaces remarquables du littoral situés en espaces proches du rivage, définis par application de la loi littoral

Les dispositions mentionnées à l'article 13 des dispositions générales s'appliquent dans cette zone.

La zone A comprend 10 bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. À ce titre, les prescriptions mentionnées à l'article 16 des dispositions générales s'appliquent à cette zone.

La zone A comprend des zones humides à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, les prescriptions mentionnées à l'article 17 des dispositions générales s'appliquent à cette zone.

PLU SAINTES MARIE DE LA MER
Extraction page n°1 du Règlement A
Cf. Service urbanisme Mairie des Saintes-Marie-de-la-Mer

4/ Description du bien :

D'une superficie d'environ 200 m² au sol, le bâtiment est un ancien mas doté d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une cave semi-enterrée. Les locaux disposent respectivement :

- ✓ De 6 pièces et d'une chaufferie au niveau R-1,
- ✓ D'une cuisine, d'un hall, d'un WC, d'une buanderie, d'une chambre, d'un dégagement, d'escaliers, d'un salon et d'une salle à manger au niveau RDC,
- ✓ De 4 pièces, de salles de bains, d'un WC, de dégagements et d'une mezzanine au niveau R+1,
- ✓ D'un jardin d'agrément et de terres attenantes à l'extérieur du bâtis.

5/ Situation d'occupation du bien :

Le bien est actuellement la pleine propriété du Département des Bouches-du-Rhône.

Ce domaine est un ancien espace agricole qui s'apparente aux terres hautes du Mas du Ménage ayant vocation à accueillir des communautés végétales caractéristiques des prés salés. Ces terres ne présentent pas d'enjeux écologiques majeurs mais abritent tout un cortège de petite faune typique de Camargue.

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 devra assurer l'ensemble immobilier, objet du présent appel à candidatures, 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 :

- ✓ 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.

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, le jour de la signature du compromis de vente. Elle pourra prendre la forme :

- ✓ Soit, d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée maximale de six mois,
- ✓ Soit, d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public, qui sera immédiatement encaissé.

Dans les deux cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France. En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

2/ Organisation des visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats, désirant visiter l'ensemble immobilier, doivent en formuler la demande auprès du Service Acquisitions et Recherches de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent à la page 1 (page de garde).

A l'appui de cette demande, les candidats:

1. Devront indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre,
2. Devront attester d'une réelle intention de prendre part à la consultation,
3. Sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions comportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

3/ Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'ensemble immobilier et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée auprès du Service Acquisitions et Recherches de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent en première page.

4/ Confidentialité

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

CHAPITRE IV PROCEDURE

1/ Calendrier

Date de publicité :	10 septembre 2025
Date limite du dépôt des candidatures :	30 octobre 2025 - 16 h 00 au plus tard
Date prévisionnelle de la décision d'attribution :	4^{ème} trimestre 2025
Date prévisionnelle de la signature du compromis :	1^{er} trimestre 2026
Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :	2^{ème} trimestre 2025

La cession s'opèrera en deux temps, à savoir, la signature par le candidat choisi d'un compromis de vente puis celle d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

2/ Indication relative au prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€). Le prix exprimé dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3/ Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat 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'immeuble
« IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION - « Le Mas de Faramen »
Lieudit CHATEAU D'AVIGNON -13460 Les Saintes Maries de la Mer »
« Ne pas ouvrir par le service du courrier »**

Le pli doit contenir **une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat qui contiendra l'ensemble des documents visés au chapitre II ainsi que l'offre de prix.**

Ces plis sont transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception ou bien contre décharge à l'adresse suivante :

Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
Bâtiment A - Bureaux n° A1116 ou A1110 ou A1115 ou A1103
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 00 au plus tard**

Le cachet de la poste faisant foi.

Les plis qui seraient déposés après la date limite susvisée ou bien sous enveloppe non cachetée ne pourront pas être retenus.

5/ Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre du Conseil Départemental envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 12 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour le Conseil Départemental de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

6/ Contenu des propositions

Outre l'offre de prix, la proposition doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- ✓ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'ensemble immobilier dans sa totalité (remplir le formulaire d'engagement).
- ✓ Le candidat doit manifester sa volonté de signer le compromis de vente, puis l'acte de vente définitif, dans le respect des dispositions et du calendrier contenu 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 ainsi que les modalités du financement de l'opération.
- ✓ Le paiement du prix doit être effectué à hauteur de 5% (cinq pour cent) le jour de la signature du compromis de vente et, au plus tard, pour le solde, au moment de l'entrée en jouissance de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire à la signature de l'acte définitif.
- ✓ Le candidat peut proposer dans son offre d'anticiper le paiement de tout ou partie du solde.
- ✓ Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Données d'objectifs :

- ✓ Le candidat doit exposer aussi complètement que possible, par tout moyen à sa convenance, les raisons qui motivent sa volonté d'acquisition, les objectifs qu'il se donne ainsi que les moyens qu'il a l'intention de mettre en œuvre.
- ✓ Le projet relatif à l'utilisation future du bien, constituant un des critères du choix, devra être détaillé et joint à la transmission de la candidature.

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 montant de l'offre,
- ✓ Le projet que le candidat s'engage à respecter,
- ✓ Les garanties financières proposées afin de garantir le montant de l'offre formulée.

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,

Le Conseil Départemental se réserve, également, le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment en se réservant la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans un tel cas et au seul choix de la collectivité, la vente pourra 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 DE VENTE

PRIX : 612.000 euros

ANNEXES

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e), Mme/Mr :

Représentant la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés) :

.....
.....
.....

Domiciliée :

.....
.....
.....

Téléphone :

Fax :

Courriel :

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 :

**« IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION - « Le Mas de Faramen »
Lieudit CHATEAU D'AVIGNON -13460 Les Saintes Maries de la Mer »**

La présente offre est faite au prix de *

☐ Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s)** :

.....
.....
.....
.....

☐ Sans condition suspensive**.

Et sera valable 12 mois à compter de la date de dépôt de l'offre

J'ai également bien noté que le Département pourra renoncer à tout moment à la vente sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original

Le,

Signature et cachet

* inscrire la somme en toute lettre

** Choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée comme sans conditions suspensives

A retourner à :

Conseil Départemental des Bouches du Rhône

Hôtel du Département

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine

Service Transactions et Gestion Immobilière

Bâtiment A - Bureaux n° A1116 ou A1110 ou A1115 ou A1103

52, avenue de Saint Just – 13256 Marseille cedex 20

LES SAINTES MARIES DE LA MER

Mas de Faramen

SITUATION CADASTRALE

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
LES STES MARIES DE LA MER

Section : G
Feuille : 000 G 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 14/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

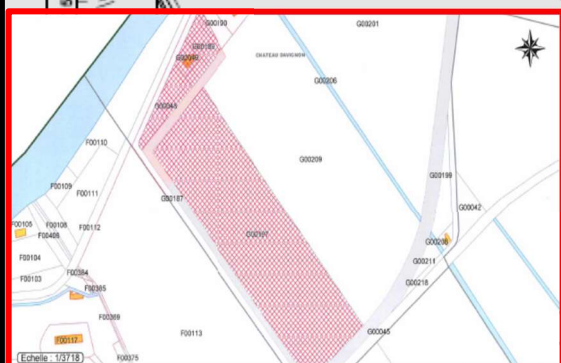
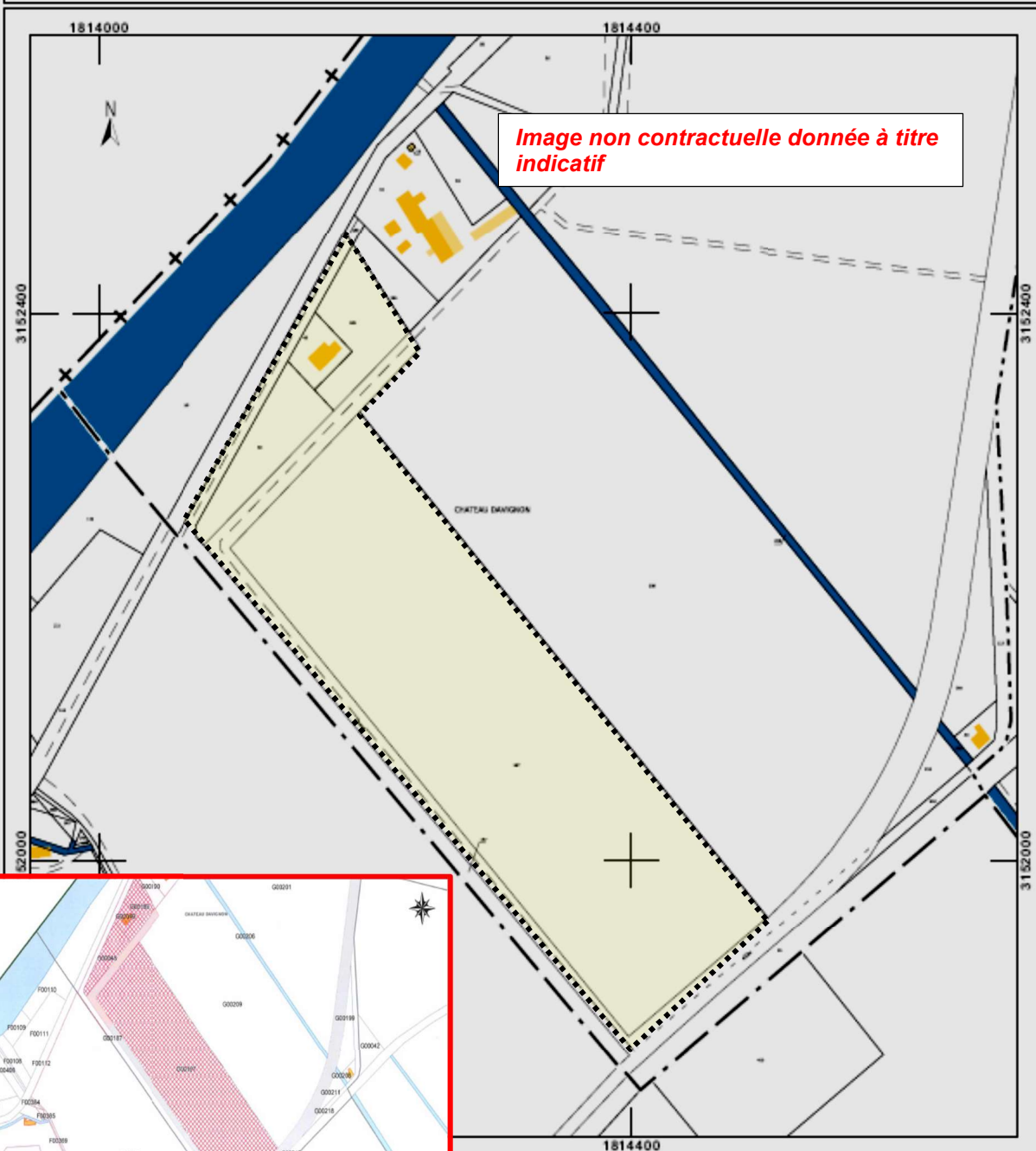
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

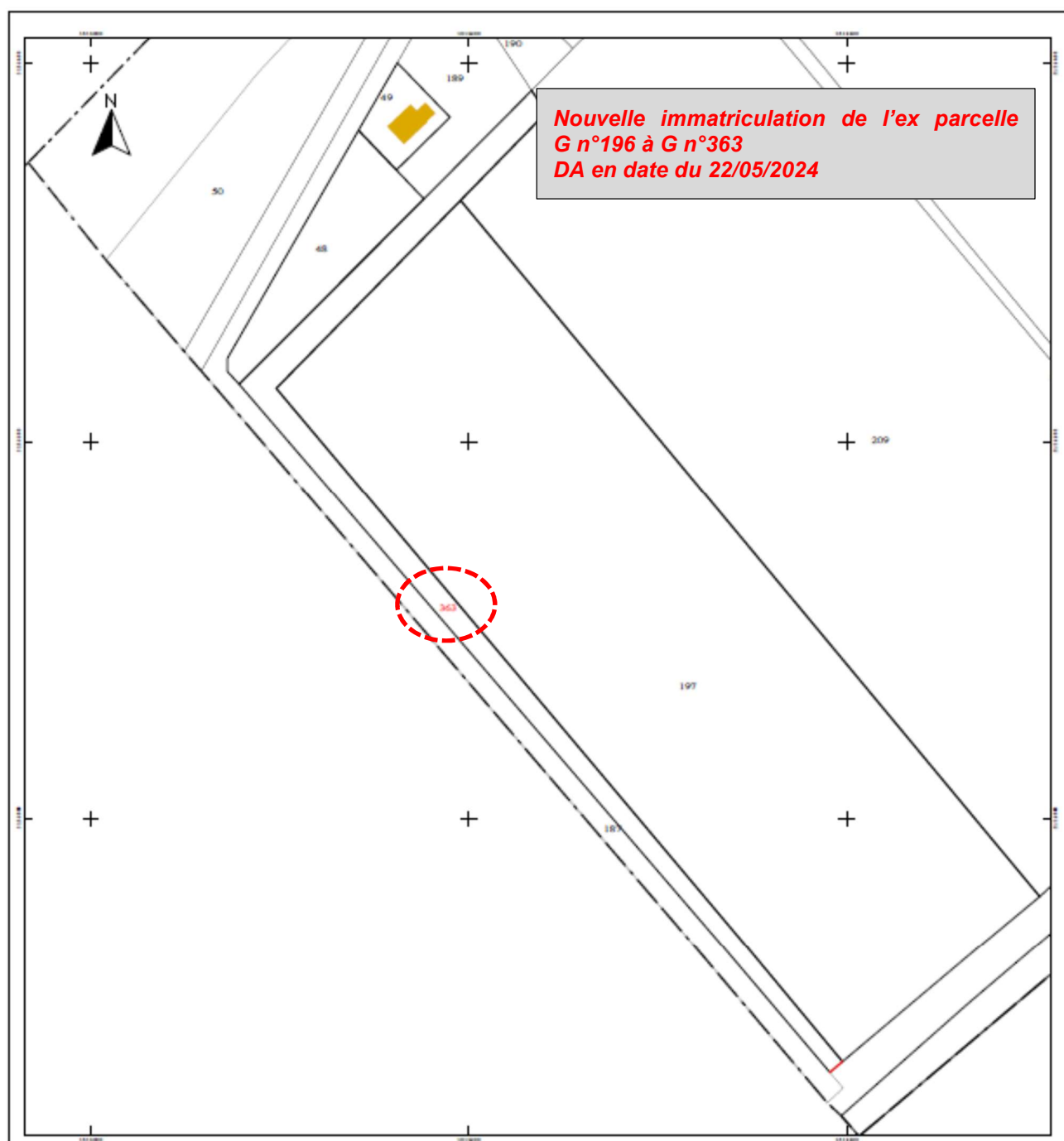
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts fonciers suivant :
TARASCON
Avenue Pierre Sémard 13150
13150 TARASCON
tél. 04 90 99 12 19 - fax 04 90 99 12 56
cdif.tarascon@dgi.p.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune : LES STES MARIES DE LA MER (096)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : G Feuille(s) : 000 G 01 Qualité du plan : Plan non régulier Echelle d'origine : 1/5000 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 22/05/2024 Support numérique :
N° d'ordre du document d'arpentage : 2243-N Document vérifié et numéroté le 22/05/2024 A CDIF TARASCON Par FAVRE Pierre Géomètre Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A _____, le _____	D'après le document d'arpentage dressé Par AUBERT JF (2) Ref. : 20552 - 19 Le 22/05/2024
Cachet du service d'origine : TARASCON Avenue Pierre Sémard 13150 TARASCON Téléphone : 04 90 99 12 19 Fax : 04 90 99 12 56 cdif.tarascon@dgrfp.finances.gouv.fr	(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...). (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité supérieure, etc. ...).	



Informations littérales relatives à 4 parcelles sur la commune : LES STES MARIES DE LA MER (13).

Références de la parcelle 000 G 189

Référence cadastrale de la parcelle	000 G 189
Contenance cadastrale	3 601 mètres carrés
Adresse	CHATEAU DAVIGNON 13460 LES STES MARIES DE LA MER

Références de la parcelle 000 G 197

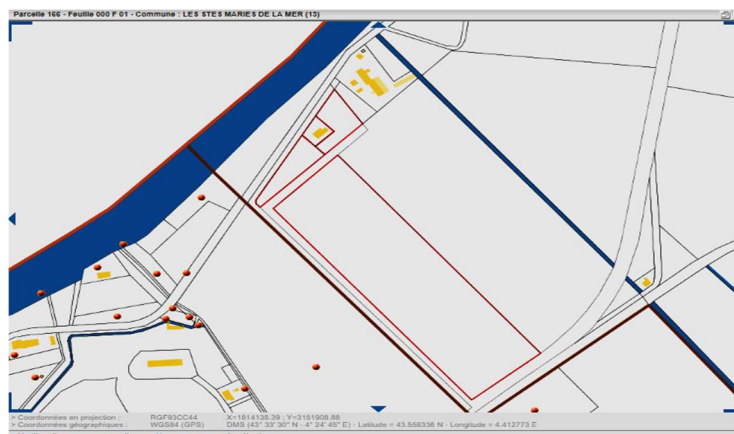
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 197
Contenance cadastrale	64 702 mètres carrés
Adresse	CHATEAU DAVIGNON 13460 LES STES MARIES DE LA MER

Références de la parcelle 000 G 49

Référence cadastrale de la parcelle	000 G 49
Contenance cadastrale	1 350 mètres carrés
Adresse	CHATEAU DAVIGNON 13460 LES STES MARIES DE LA MER

Références de la parcelle 000 G 48

Référence cadastrale de la parcelle	000 G 48
Contenance cadastrale	4 265 mètres carrés
Adresse	CHATEAU DAVIGNON 13460 LES STES MARIES DE LA MER



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

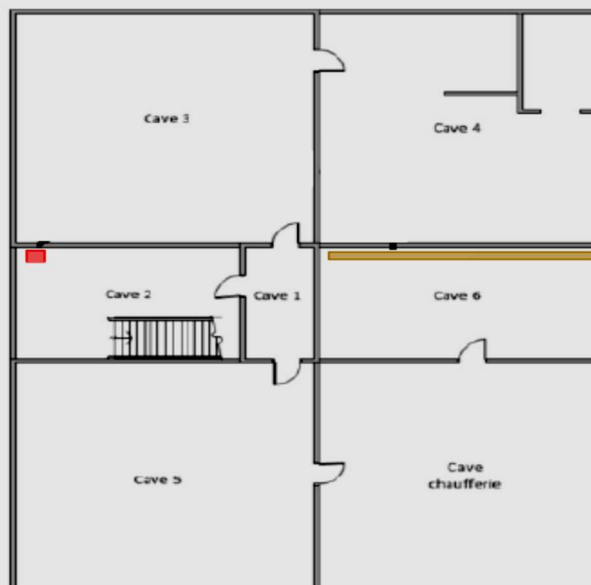
Informations sur la feuille éditée par internet le 07/10/2024(fuseau horaire de Paris)

LES SAINTES MARIES DE LA MER

Mas de Faramen

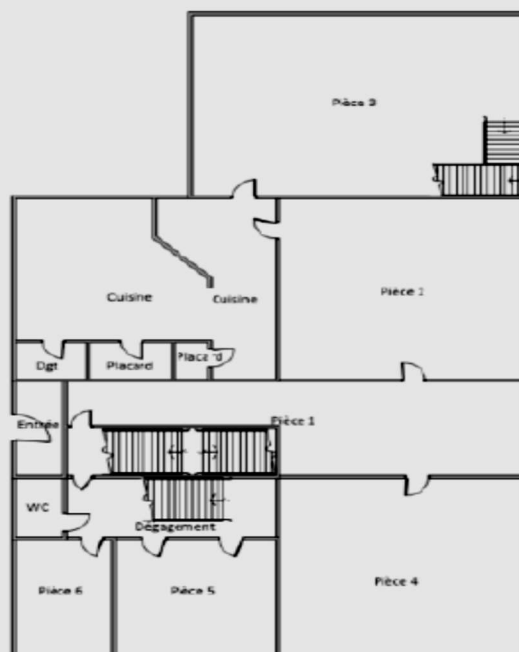
PLANS

MAS DE FARAMEN CHÂTEAU D'AVIGNON / R-1



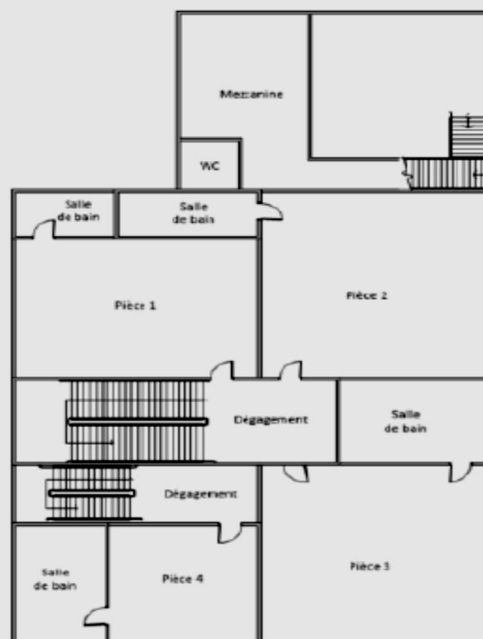
ANNEXE : PLAN / CROQUIS			
QUALITAT EXPERTISES 92196, Bd Victor Hugo 92119 CLICHY 01 41 27 55 47 contact@qualitat.fr	Dossier	36963-1	Château d'Avignon, RD
	Date	05/2021	570
	Format	A3	13460 SAINTES MARIES
	Page	14	DE LA MER

MAS DE FARAMEN CHÂTEAU D'AVIGNON / RDC



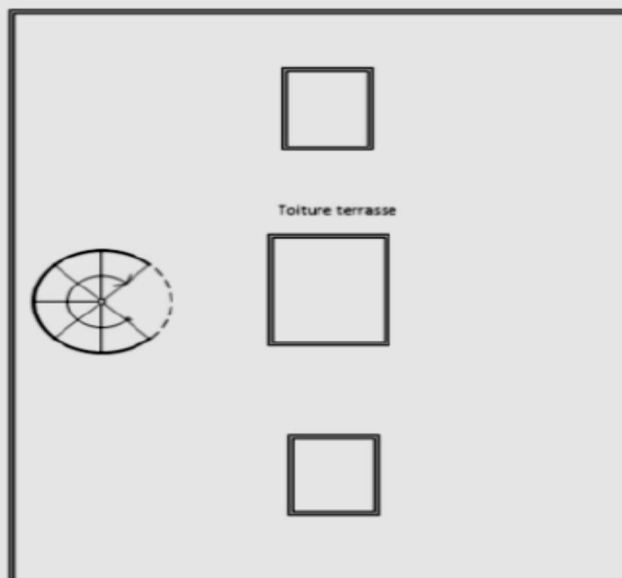
ANNEXE : PLAN / CROQUIS			
QUALITAT EXPERTISES 92196, Bd Victor Hugo 92119 CLICHY 01 41 27 55 47 contact@qualitat.fr	Dossier	36963-1	Château d'Avignon, RD
	Date	05/2021	570
	Format	A3	13460 SAINTES MARIES
	Page	24	DE LA MER

MAS DE FARAMEN CHÂTEAU D'AVIGNON / R+1



ANNEXE : PLAN / CROQUIS			
QUALITAT EXPERTISE 92 088, Bd Victor Hugo 92110 CLICHY 01 41 27 93 47 contact@qualitat.fr	Dossier	14963-1	Château d'Avignon, RD
	Date	05/2021	570
	Format	A3	13460 SAINTESMARIES
	Page	3/4	DE LA MER

MAS DE FARAMEN CHÂTEAU D'AVIGNON / TOITURE

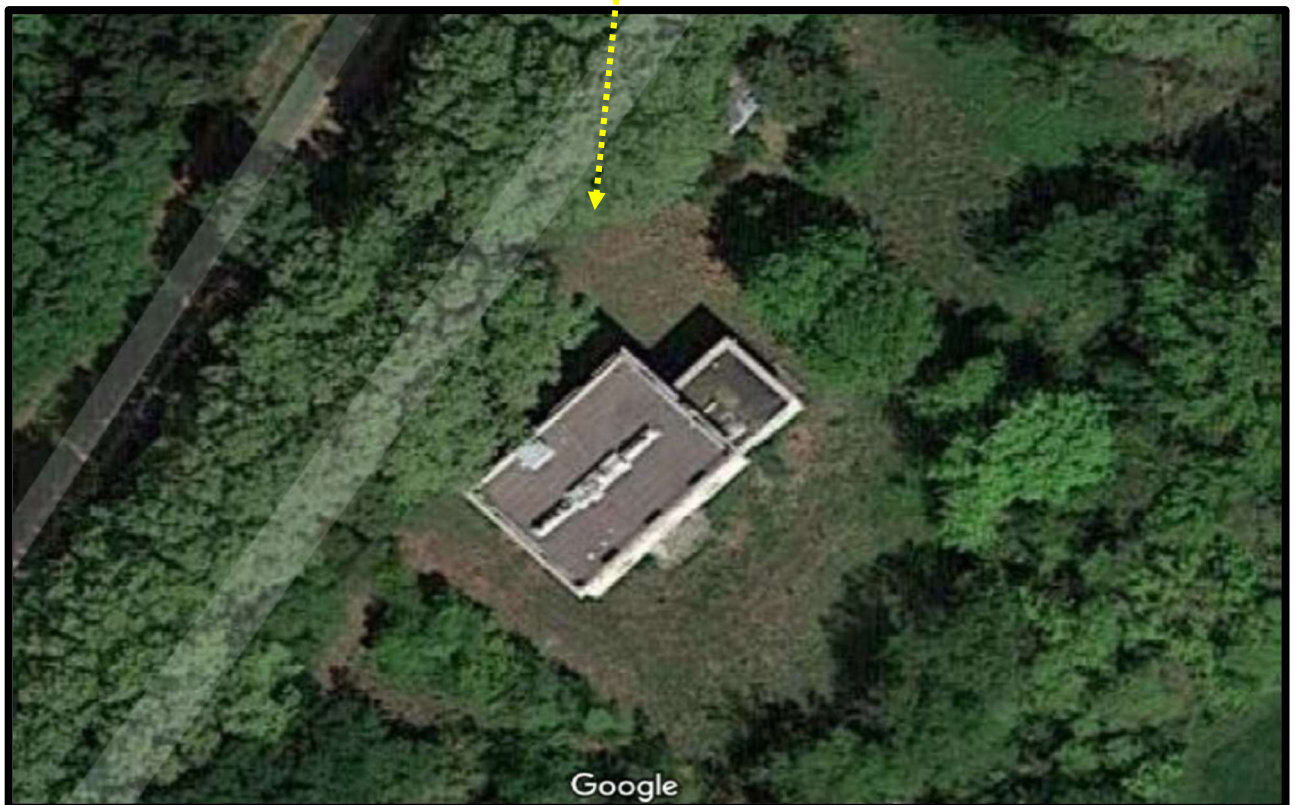


ANNEXE : PLAN / CROQUIS			
QUALITAT EXPERTISE 92 088, Bd Victor Hugo 92110 CLICHY 01 41 27 93 47 contact@qualitat.fr	Dossier	14963-1	Château d'Avignon, RD
	Date	05/2021	570
	Format	A3	13460 SAINTESMARIES
	Page	4/4	DE LA MER

LES SAINTES MARIES DE LA MER

Mas de Faramen

VUES AERIENNES



LES SAINTES MARIES DE LA MER

Mas de Faramen

PHOTOS EXTERIEUR

Le Mas de Faramen
Aout 2017



LES SAINTES MARIES DE LA MER

Mas de Faramen

PHOTOS INTERIEUR

Hall & Escalier



Cuisine, Séjour & Salon



Vues Niveau R+1



Zone Annexe avec mezzanine



Vues Toiture



Vues CAVES

