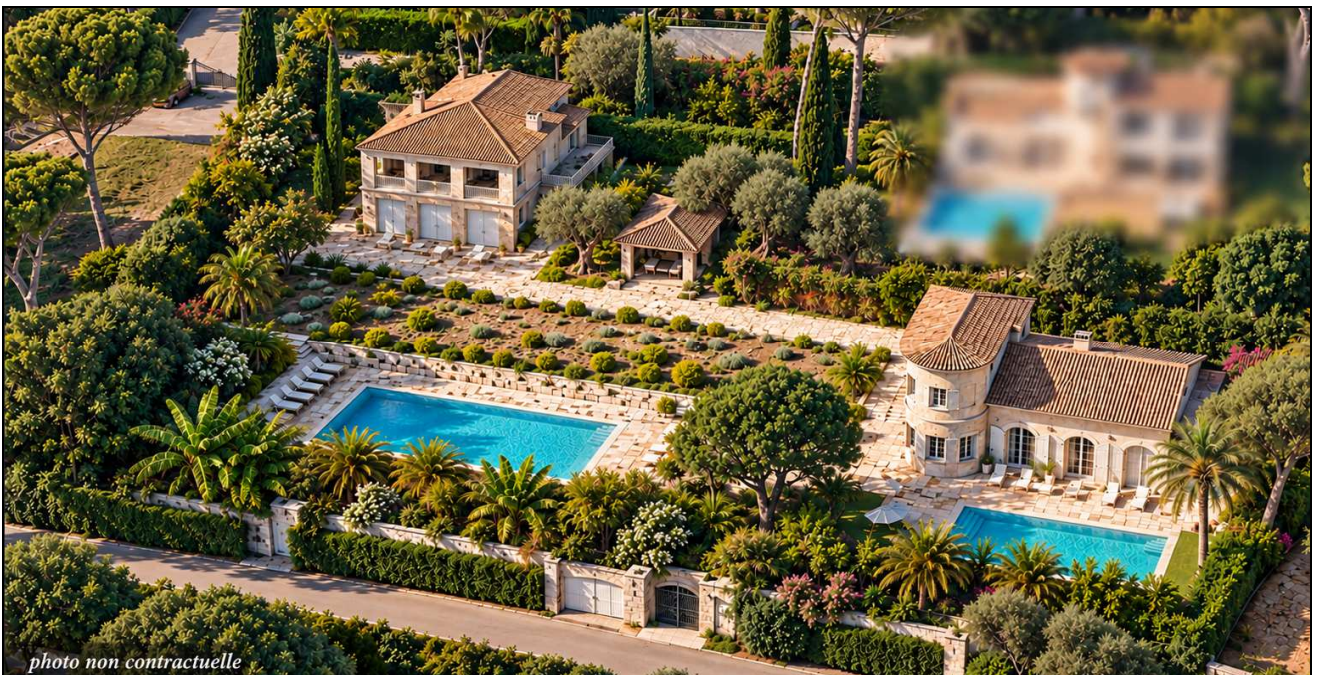




CONSULTATION RULES

**FOR THE SALE BY THE FRENCH STATE (AGRASC)
OF PROPERTIES LOCATED IN
ANTIBES (06160)**

**41-43 avenue des Pins du Cap
62 boulevard Gardiole Bacon**



Google Earth aerial view (06/10/2023), AI-enhanced

***English translation for information purposes only.
In the event of any discrepancy or inconsistency, the French version shall prevail.***



TABLE OF CONTENTS

I- PURPOSE OF THE CONSULTATION

II - DESCRIPTION OF THE PROPERTIES SUBJECT TO THE CONSULTATION

II.1 - DESCRIPTION

II.1.1 - Description of the Properties

II.1.2 - Areas

II.1.3 - Condition of the Properties

II.2 - MISCELLANEOUS INFORMATION

II.2.1 - Ownership

II.2.2 - State Property Status

II.2.3 - Priority Right

II.2.4 - Urban Pre-emption Right

II.2.5 - Occupancy Status - Security of the Properties

II.2.6 - Technical Diagnostic File

II.2.7 - Planning Status and Public Utility Easements

II.2.8 - Insurance

II.3 – LIST OF DOCUMENTS AVAILABLE

III - CONDITIONS OF THE CONSULTATION

III.1 - CANDIDATES

III.2 - CONDITIONS FOR PARTICIPATION IN THE SECOND PHASE OF THE CONSULTATION

III.3 - INFORMATION FOR CANDIDATES

III.4 - PRELIMINARY TIMELINE FOR THE CONSULTATION PROCESS

III.5 - VISITS AND ADDITIONAL INFORMATION FOR CANDIDATES

III.6 - SUBMISSION AND FORM OF BIDS

III.7 - REVIEW OF BIDS AND SELECTION OF THE SUCCESSFUL CANDIDATE

III.8 - TERMINATION OF THE CONSULTATION PROCESS - NO COMPENSATION

III.9 - CONFIDENTIALITY AND PROFESSIONAL ETHICS

III.10 - EXCLUSION OF LIABILITY - NO WARRANTY

IV - REQUIRED CONTENT OF THE BID

IV.1 - PRESENTATION

IV.2 - LEGAL AND FINANCIAL PROPOSAL FOR THE ACQUISITION OF THE PROPERTIES

IV.3 - GUARANTEE



V - GDPR AND JURISDICTION

V.1 - INFORMATION ON THE PROCESSING OF PERSONAL DATA

V.2 - GOVERNING LAW AND JURISDICTION

VI - CONTACTS

ANNEXES TO THE CONSULTATION RULES

ANNEX 1 - CERTIFICATES OF LIVING AREA

ANNEX 2 - CONFIDENTIALITY UNDERTAKING LETTER

ANNEX 3 - TEMPLATE LIST OF PERSONS AUTHORISED TO ACCESS THE INFORMATION FILE

ANNEX 4 - TEMPLATE BINDING OFFER LETTER

ANNEX 5 - TEMPLATE OF GUARANTEE « GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE » (GAPD)



CONSULTATION RULES

I- PURPOSE OF THE CONSULTATION

Following a confiscation order, the French State, represented by « l'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC) » (hereinafter referred to as the "Owner"), owns assets consisting of two developed properties, located in Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap (hereinafter referred to as the "Property") which it intends to sell as a whole by means of an invitation to tender.

The organisation of this tender process has been entrusted to the Notarial Office "Les Notaires du Trocadéro" (hereinafter the "Notarial Office"), which is responsible for conducting the process through to the selection of the successful purchaser and the execution of the notarised deed of sale. These rules (hereinafter the "Tender Rules") set out the terms of the tender process, the conditions for participation by candidates, the rules governing the submission of bids and the principles governing their review. They do not constitute either a promise to sell or an offer to contract.

The disposal will take place by means of an invitation to tender which is composed of two phases:

- First phase of the invitation to tender: Application file.
- Second phase of the invitation to tender: Access to the electronic Consultation File.

All information contained in this document is provided for information purposes only and is non-contractual.

Throughout the sale process, AGRASC shall remain free, at any time, to amend these Tender Rules, request clarification from one or more candidates, negotiate under the conditions set out below, or terminate the tender process.

Participation in the tender process constitutes full and unconditional acceptance of these Tender Rules, their annexes and any amendments or supplements issued during the process.



II - DESCRIPTION OF THE PROPERTIES SUBJECT TO THE CONSULTATION

II.1 – DESCRIPTION

II.1.1 – Description of the properties

This invitation to tender concerns the sale as a whole of two properties located within the municipality of Antibes (06160) (FRANCE). The Properties will be sold in their condition and configuration as at the date of execution of the notarised deed of sale, together with all appurtenances, fixtures, rights and easements.

Description of Property No. 1

A property located in ANTIBES (06160), 43 avenue des Pins du Cap.

Registered in the land registry as follows:

Section	Number	Locality	Area
BX	104	43 AV DES PINS DU CAP	00ha 11a 68ca

This is a developed property comprising a villa with one upper floor above the ground floor, comprising on the ground floor a double reception room, a kitchen, two bedrooms, two bathrooms and a terrace.

On the upper floor, one bedroom with bathroom, extended by substantial dressing areas under the sloping roof.

In addition, it has a swimming pool, a large garage capable of accommodating several cars, two caretaker's houses and a cinema room.

Description of Property No. 2

A property located in ANTIBES (06160), 41 avenue des Pins du Cap et 62 avenue Gardiole Bacon.

Registered in the land registry as follows:

Section	Number	Locality	Area
BX	105	41 AV DES PINS DU CAP	00ha 12a 02ca
BX	106	62 BD GARDIOLE BACON	00ha 11a 48ca

This is a developed property comprising a villa with one upper floor above the ground floor, served by a lift, comprising on the ground floor an entrance hall, a double reception room and a fitted kitchen; on the upper floor, a master bedroom with bathroom, dressing room and terrace, as well as a guest bedroom with bathroom and terrace.

The fitted-out basement notably comprises a garage, a wine cellar, a laundry room, technical rooms, three rooms, a kitchen, a bathroom, a workshop and an office.



The landscaped grounds include a swimming pool.

It is further expressly noted that this description is strictly indicative only and does not imply that the Properties comply with planning law.

II.1.2 – Areas

Certificates of habitable floor area were prepared on 22 June 2026 by AGENDA DIAGNOSTICS, Constat Habitat, located at 68 boulevard Carnot, « Le Soft Consulting » building, 06400 CANNES, and are attached hereto.

(ANNEX 1. CERTIFICATES OF HABITABLE FLOOR AREA)

According to these certificates, the Properties subject to the tender process have the following areas:

- Property No. 1: the living area, provided for information purposes only, is 233.61 sq m, in addition to ancillary areas, the measurements of which will be provided subsequently,
- Property No. 2: the living area, provided for information purposes only, is 223.25 sq m, in addition to approximately 133.15 sq m of ancillary areas.

The areas stated in the measurement certificates are provided for information purposes only. They do not constitute a contractual warranty and do not relieve candidates of the obligation to carry out their own checks.

II.1.3 – Condition of the Properties

The Properties are sold as is, without any representation or warranty as to their state of repair, compliance, equipment, planting or swimming pools.

The Seller gives no representation or warranty as to the capacity or compliance of the utility networks serving the Properties.

In addition, the Owner gives no representation or warranty as to the health or condition of the trees, their preservation, or the absence of any administrative requirement to prune or fell them.



II.2 - MISCELLANEOUS INFORMATION

II.2.1 - Ownership

The Properties belong to the French State, represented by AGRASC, following a criminal confiscation order in respect of real estate pursuant to a judgment delivered on 15 June 2020 by the Criminal Division of the Paris Judicial Court and a judgment of the Paris Court of Appeal dated 21 January 2025, an extract of which ordering the criminal confiscation of the real estate was published pursuant to Article 707-1 of the French Code of Criminal Procedure (Law No. 2010-768 of 9 July 2010), by deed of AGRASC dated 8 April 2025 acting in the name of the Public Prosecutor, published at the Antibes Land Registry Service on 9 April 2025, volume 2025P No. 8521.

Real Estate Criminal Seizure Order issued by the first investigating judge of the Paris Tribunal de Grande Instance on 4 September 2011, published at the Antibes Land Registry Service on 6 September 2011, volume 2011S, No. 56.

Real Estate Criminal Seizure Order issued by the first investigating judge of the Paris Tribunal de Grande Instance on 4 July 2013, published at the Antibes Land Registry Service on 12 July 2013, volume 2013S, No. 62.

II.2.2 - State Property Status

The Properties form part of the private domain of the French State.

II.2.3 - Priority Right

Pursuant to Articles L. 240-1 et seq. of the French Town Planning Code (Code de l'urbanisme), which grant local authorities a statutory priority right to acquire certain properties owned by the French State, the French State will notify the City of Antibes, by registered letter with acknowledgement of receipt, of its intention to sell the Properties and will offer them for acquisition in accordance with the applicable statutory provisions.

The steps taken to clear this statutory priority right, together with all related documents and supporting evidence, will be retained by the notary acting for the French State.

These items will not be disclosed to candidates or their advisers as part of this tender process. They may, however, be provided to the purchaser, upon request, after execution of the notarised deed of sale.



II.2.4 – Urban Pre-emption Right

Pursuant to Article L. 211-3 of the French Town Planning Code, the urban right of pre-emption does not apply to transfers of real estate and real property rights that have been the subject of the notification provided for in Article L. 240-3 of the same Code.

II.2.5 – Occupancy Status - Security of the Properties

The Properties are vacant and free from any lease or occupation.

In order to secure the Properties until completion of the sale, AGRASC has entered into an alarm and remote monitoring agreement.

This agreement will be terminated on the date of execution of the notarised deed of sale.

From that date, the purchaser shall be solely responsible for the security and surveillance of the Properties, without recourse against AGRASC in this respect.

II.2.6 – Technical Diagnostic File

The technical diagnostic file will be made available in the Information File. For each Property, it will include the following documents:

- an asbestos technical file;
- a report on the presence of termites;
- an energy performance certificate;
- a report on the condition of the internal gas installation;
- a report on the condition of the internal electricity installation;
- a statement of risks;
- an aircraft noise exposure statement;
- a swimming-pool safety report.

The French State will update the technical diagnostics file as necessary before execution of the notarised deed of sale.

II.2.7 – Planning Status and Public Utility Easements

According to the planning information notes generated on 16 April 2026 and a planning certificate issued by the City of ANTIBES under number CU 0060042600221 on 21 April 2026, a copy of which is attached hereto, the Properties are, in particular, located:

- within zone UDe, “peri-central districts - predominantly individual housing”, under the municipality’s Local Urban Plan (Plan Local d’Urbanisme);



- within the perimeter of a Site Patrimonial Remarquable (SPR - Remarkable Heritage Site), zone GB1 of the Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine of the City of Antibes. Candidates acknowledge that they have been informed that any project may be subject to the opinion of the Architecte des Bâtiments de France and must comply with the applicable requirements;
- within an area subject to specific architectural and landscape requirements.

The above-mentioned documents also refer to various public utility easements and administrative requirements that may affect the Properties.

Candidates shall be deemed to have reviewed and understood them.

Candidates acknowledge that they have been given the opportunity to assess their implications for their proposed acquisition.

Candidates shall bear sole responsibility for any constraints arising from planning easements, heritage protection easements, aeronautical easements and any other existing administrative or regulatory easement.

Candidates acknowledge that they are fully aware that any project involving alteration, extension, demolition, reconstruction or modification of the Properties may require prior administrative approvals.

Candidates shall be solely responsible for obtaining such approvals, without recourse against the Seller.

II.2.8 – Insurance

As the French State is self-insured, it has not taken out any insurance in respect of the Properties.

The successful candidate shall arrange insurance for the Properties in its capacity as owner with effect from completion of the acquisition.

II.3 – LIST OF DOCUMENTS AVAILABLE

As from 5 October 2026, as part of the second phase of this tender process, AGRASC will make available to candidates an electronic data room hosted by the Chamber of Notaries of Paris (hereinafter the "Information File"). The Information File will be supplemented throughout the tender process and until execution of the notarised deed of sale and will include, on the one hand, the documents in AGRASC's possession relating to the Properties and, on the other hand, a draft notarised deed of sale.

Candidates acknowledge that the French State became owner of the Properties following confiscation and that, accordingly, AGRASC may not be in a position to provide documents other than those included in the Information File.



The Owner may supplement or amend the Information File until execution of the notarised deed of sale. Candidates will be notified by electronic alerts generated when new documents are uploaded.

III- CONDITIONS OF THE CONSULTATION

III.1 - CANDIDATES

Interested candidates must identify any partners and advisers involved (banks, lawyers, notaries, etc.) and send in digital format (.pdf) only to the following e-mail address **capdantibes@trocadero.notaires.fr**, an application file containing at least:

a/ a letter signed by the candidate (on company letterhead signed by the legal representative, for the corporate candidate) stating that it agrees with the terms of this invitation to tender and mentioning its main activities, past comparable operations, if any, their financial capacity, and the reasons for their interest in this Property.

b/ A file containing the following information:

➤ For individuals :

Their full identity: name, first names, address, nationality, marital status, matrimonial regime, any civil partnership, as well as a copy of their identity document. Clarification must be provided regarding the context in which the acquisition is contemplated.

➤ For companies or other legal entities under French law:

- Name(s) of the manager(s) and legal representative(s), or of the duly authorized person(s).
- In case of affiliation to a group: name and organizational chart of the group.
- In the case of a consortium: name of the representative.
- In the case of a listed company, the identity of the shareholders holding at least 5% of the capital and a copy of their national identity card or any other valid official document with a photograph.
- Up-to-date articles of association certified as true by the candidate and up-to-date certified articles of association of all legal entities holding directly or indirectly the capital or voting rights of the acquiring candidate.
- Complete identity and copy of any valid official document with photograph, for each beneficial owner of the operation as defined by the French Monetary and Financial Code.



- Copy of the document relating to the beneficial owner as defined by the French Monetary and Financial Code, dated, signed, and deposited at the clerk's office of the Commercial Court.
- A certified copy of the powers of attorney of the person representing the candidate and signing the application letter.
These powers must allow the signatory to validly bind the candidate.
- Financial aspects: a declaration regarding the financial and economic situation for the last three financial years, describing at least the equity, the level of indebtedness, the revenues, and the profits. If there is a consortium, the balance sheet of the parent companies.
- If applicable, professional know-how and experience: presentation of a list of operations in which the candidate has participated over the last five years (if any), specifying their nature and value.
- Recent (no older than a month) definitive K-bis extract
- Recent (no older than a month) certificate of non-bankruptcy.
- Sworn statement that the candidate has fulfilled all tax and social security obligations for the last three years or the last three fiscal years.
- Elected domicile for the purpose of following up on the present application, which must be in metropolitan France.
- The surnames, first names, position, company, e-mail address and telephone number (direct line) of the candidate's advisers who will request access to the electronic consultation file if the application is accepted.

For foreign companies:

- All the documents mentioned above (as per the regulations applicable in the country of registration of the candidate company).
- A legal opinion drawn up by a lawyer registered at the bar in the candidate's country of residence, accompanied by all its annexes and its translation into French, legalized or with an apostille, attesting that the candidate and the person signing the application have the capacity and powers to carry out the operation and to validly commit the candidate; an unsatisfactory legal opinion may result in the application and, where applicable, the subsequent binding offer being inadmissible. It is specified that if the candidate is a company, the legal opinion must also confirm that it has been validly constituted and that it has legal personality.

The absence of one or more of the documents listed above, or the failure to sign them, may lead to the rejection of the application. However, AGRASC reserves the right to request candidates to complete and/or regularize their files.



III.2 – CONDITIONS FOR PARTICIPATION IN THE SECOND PHASE OF THE CONSULTATION

Only candidates pre-selected by AGRASC that have signed a confidentiality undertaking in the form attached hereto and have received these Tender Rules may participate in the second phase of the tender process.

(ANNEX 2. CONFIDENTIALITY UNDERTAKING LETTER)

Access to the Information File and participation in the tender process imply unconditional acceptance of the general terms of use of the ESPACE NOTARIAL and of all conditions laid down by AGRASC in these Tender Rules.

Each candidate may, under its sole responsibility, associate with any partner(s) of its choice, provided expressly that such partner(s) assume the same undertakings and that the various entities forming the consortium are jointly and severally liable. It is the candidate's responsibility to ensure that its partners and subcontractors assume its undertakings.

For this purpose, each selected candidate shall provide the Notarial Office with the list of persons authorised to receive access codes to the online documentation, using the attached template.

(ANNEX 3. TEMPLATE LIST OF PERSONS AUTHORISED TO ACCESS THE INFORMATION FILE)

III.3 - INFORMATION FOR CANDIDATES

In addition to the information made available to them, candidates may, at their own expense and responsibility, carry out any investigations they consider necessary in order to prepare their bid on a fully informed basis, provided that no prejudice is caused to AGRASC or the Properties.

All costs and expenses of any nature, whether direct or indirect, incurred by an candidate in reviewing and preparing any proposed acquisition of the Properties, including the cost of obtaining additional information or verifying the documentation provided, shall remain exclusively and definitively for its own account, irrespective of the outcome of the tender process.

III.4 – PRELIMINARY TIMELINE FOR THE CONSULTATION PROCESS

- **First phase of the invitation to tender**

Submission of applications by the candidates: **from the date of publication September 18 until October 26, 2026, at 12h00 noon at the latest (local time in Paris)** to the following email address: capdantibes@trocadero.notaires.fr.

- **Second phase of the invitation to tender** *(tentative dates)*

Visiting period : from October 5 to October 30, 2026.

Opening of access to the Consultation File: October 5, 2026.

End of questions in the Consultation File: November 6, 2026 at 12h00 noon (local time in Paris)



Deadline for answers to questions submitted through the Consultation File: November 13, 2026 at 12h00 noon (local time in Paris)

Deadline for the receipt of firm offers: November 20, 2026 at 12h00 noon (local time in Paris)

Target date for signing the deed of sale: January 29, 2027.

AGRASC reserves the right to amend the above timetable and/or organise a second round with all or some of the candidates that submitted a bid and/or terminate this tender process, without candidates being entitled to any compensation of any kind or on any grounds whatsoever.

III.5 - VISITS AND ADDITIONAL INFORMATION FOR CANDIDATES

A prior visit to the Properties is mandatory. No bid will be admissible unless the candidate, or a duly authorised representative, has previously visited the Properties.

Visits will be conducted by the Notarial Office and will be limited to a maximum time slot of one hour and thirty minutes. Visits will be by appointment and will take place from Monday 5 October 2026 to Friday 30 October 2026.

A visit acknowledgement form will be signed by the candidate or its representative at the end of the visit.

The Notarial Office "Les Notaires du Trocadéro" will contact the candidates selected for the bidding phase in order to arrange a visit.

Candidates are informed that, having regard to the location of the Properties, visits will be organised by the Notarial Office during the period and time slots specified above. Each Candidate undertakes to make itself available to carry out a visit, which is mandatory before any bid may be submitted. Under no circumstances may an Candidate make its bid conditional upon one or more subsequent visits to the Properties.

Candidates will be met at the entrance to the Properties at the agreed time.

At the start of the visit, each Candidate will sign a visit acknowledgement form listing the identity of the Candidate and each accompanying person (maximum six (6) persons per Candidate group).

Visits to the Properties will not be unaccompanied: Candidates must follow the predetermined route and pace imposed by the Notarial Office.

At an Candidate's request, the Owner may, at its discretion, authorise a second visit.

Any questions or requests for information or clarification concerning the conduct of the tender process must be sent in writing to the following e-mail address: capdantibes@trocadero.notaires.fr.



All questions relating to the Properties or the terms of their sale must be submitted exclusively in writing through the Information File.

Each question must be drafted in French, relate to a single topic only and contain no information identifying its author.

The number of questions is limited to ten (10) per Candidate.

Any request for an additional document must be submitted in the same manner. AGRASC shall have sole discretion as to whether to provide the requested document, having regard in particular to the information in its possession.

AGRASC also reserves the right not to answer any question that it considers irrelevant to the preparation of bids, outside the scope of the tender process, or requiring disclosure of information that it does not possess.

Candidates may not contact AGRASC or its advisers directly regarding the Properties or the procedure. Communications must take place exclusively through the Notarial Office or the Information File, as appropriate.

III.6 – SUBMISSION AND FOR OF BIDS

Bids must, in particular:

- be submitted in two (2) paper copies and on a USB drive;
- comply with all provisions governing the tender process and, in particular, with these Tender Rules;
- constitute firm, irrevocable and non-amendable offers valid up to and including 31 March 2027, subject to the substitution option under the conditions of this tender process;
- conform to the template binding offer attached to these Tender Rules;

(ANNEX 4. TEMPLATE BINDING OFFER LETTER)

- relate to all of the Properties; no bid relating to only one of the Properties or only part of the Properties will be admissible;
- be made without any particular, essential or determining condition and without any condition precedent for the benefit of the Candidate, including any financing condition, internal authorisation, committee approval or administrative authorisation. The signatory of the bid must be a duly authorised representative of the entity. The Candidate will be bound by the contents of its bid as soon as it is delivered to Les Notaires du Trocadéro. Under no circumstances may it rely upon any alleged insufficiency in the signatory's delegated authority;
- be accompanied by the notarial certificate referred to in Article IV.3 evidencing the establishment or availability of the required guarantee in accordance with that Article;
- be drafted entirely in French;



- be submitted in a double envelope, with the inner envelope sealed and bearing only the following mention: "Confidential - Call for tender CAP D'ANTIBES / DO NOT OPEN BY MAIL SERVICE."

To the following address:

Notarial Office « Les Notaires du Trocadéro »

Attention : Maître Coraline CORACK

32, avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS

- be delivered to the Notarial Office "Les Notaires du Trocadéro", no later than **November 20, 2026 at 12:00 noon (local time in Paris)**. A receipt of deposit will serve as proof.

Bids must be delivered by hand against a receipt. Submission by post, e-mail or any other means of transmission will be inadmissible.

AGRASC reserves the right to treat as invalid any response that does not comply with these Tender Rules, is incomplete or is received after the deadline.

III.7 – REVIEW OF BIDS AND SELECTION OF THE SUCCESSFUL CANDIDATE

Upon receipt of the bids, AGRASC will open them and carry out a comparative review of all admissible bids.

The sale shall not be validly completed, and title shall not pass, until execution of the notarised deed of sale.

AGRASC shall assess the bids received at its sole discretion.

The predominant selection criterion shall be the price offered.

AGRASC will also assess the candidates' financial standing, their ability to comply with their commitments, any relevant know-how and experience in real estate, and the technical expertise deployed.

AGRASC may request any additional information, interview one or more candidates and/or organise one or more additional rounds to allow the candidates concerned to clarify or improve their bids.

If a second round is organised, its terms and timetable will be communicated to the candidates concerned.

Any revised price offer must be at least equal to the price previously offered by the Candidate.

If an Candidate admitted to a second round does not submit a new bid, its previous bid will remain valid on its existing terms and until its existing expiry date.

Unsuccessful candidates acknowledge AGRASC's right not to give reasons for its decision and agree not to bring any claim on that ground alone.



AGRASC may accept a request for substitution made by the selected Candidate, provided that it is submitted with all necessary supporting documents sufficiently in advance to allow AGRASC to assess the proposed substitute and the manner in which it is controlled by the original Candidate. The possibility and terms of any such substitution must be specified in the Candidate's bid.

In all cases, the substitute must comply with all undertakings given by the original Candidate and expressly accept these Tender Rules, the draft notarised deed of sale and all documents comprising the Information File.

In addition, the original Candidate shall remain jointly and severally liable with the substitute until the purchase price has been paid in full.

III.8 - TERMINATION OF THE CONSULTATION PROCESS - NO COMPENSATION

AGRASC reserves the right not to proceed with, or to terminate, the tender process at any time and for any reason whatsoever, without candidates being entitled to any compensation of any kind.

III.9 - CONFIDENTIALITY AND PROFESSIONAL ETHICS

This tender process is strictly confidential, and candidates have expressly undertaken to preserve such confidentiality in the confidentiality undertaking provided to AGRASC prior to receiving access to these Tender Rules.

All of these rules and conditions shall apply to all members, partners and subcontractors of the selected team (including bankers, architects, surveyors, etc.).

III.10 – EXCLUSION OF LIABILITY - NO WARRANTY

No representation or warranty is given by AGRASC, its representatives, advisers or the Notarial Office as to the accuracy, authenticity, completeness or relevance of any information or documents provided in connection with the tender process.

Each Candidate is responsible for verifying the information provided and, at its sole responsibility and with the assistance of advisers of its choice, carrying out all investigations it considers necessary.

The Properties will be sold as is, in their configuration as at completion, at the purchaser's sole risk and without any warranty from AGRASC other than the statutory warranty against eviction (garantie d'éviction), within the limits set out in the notarised deed of sale.



The acquiring Candidate shall be solely responsible, in particular, for the condition of the buildings, equipment, utility networks, swimming pools and planting, the permitted use and intended use of the Properties, and any legal, administrative, planning, tax, technical or environmental constraints or irregularities that may affect them.

AGRASC gives no representation or warranty, in particular, as to the lawfulness of any buildings or works carried out prior to confiscation, or as to the existence or compliance of any related administrative authorisations or insurance policies.

The Owner likewise gives no representation or warranty as to the contents of any plans, measurements, diagnostic reports, studies or other documents prepared by third parties and included in the Information File, which remain the responsibility of their respective authors.

IV – REQUIRED CONTENT OF THE BID

The bid file, to be submitted in two (2) copies by the acquiring Candidate, must contain at least the following documents:

IV.1 - PRESENTATION

The Candidate shall present:

- its company, if it is a legal entity;
- its past and current business activities;
- the names and references of the persons responsible for the acquisition, including notaries and technical advisers;
- where applicable, the same information for the other entities in the consortium;
- the proposed legal and financial structure with its partners.

IV.2 - LEGAL AND FINANCIAL PROPOSAL FOR THE ACQUISITION OF THE PROPERTIES

1/ To be valid, the bid must be firm and must state:

- the proposed purchase price for all of the Properties, expressed in euros and net of all duties and taxes, together with the allocation of that price between the two Properties for the purposes of the possible application of the profit-sharing clause in the event of a subsequent transfer, as referred to below, the detailed terms of which will be set out in the draft notarised deed of sale;
- the financing arrangements for the transaction, detailed in accordance with the template binding offer letter in Annex 4;
- the Candidate's express commitment to execute the deed of sale for the Properties;
- a waiver of the benefit of Article 1195 of the French Civil Code.



The bid may also include a brief presentation of the proposed use and project for the Properties, it being specified that such information is provided for information purposes only and shall constitute neither a condition of the bid nor any commitment by AGRASC as to the feasibility of the project.

2/ The purchase price shall be paid in full on completion by bank transfer on the date of execution of the notarised deed of sale, subject to the customary anti-money laundering checks.

3/ Upon execution of the deed of sale, the successful Candidate shall pay all taxes, costs, the real estate security contribution (contribution de sécurité immobilière) and all notarial fees relating to the sale.

4/ The successful Candidate shall bear the negotiation fees payable to the Notarial Office, calculated on the purchase price in accordance with the following scale:

✓ **THREE POINT NINE PER CENT (3.9%) inclusive of VAT;**

VAT at the then applicable rate included.

These fees shall be paid upon execution of the notarised deed of sale in addition to the purchase price, notarial fees without any reduction, costs, registration duties and taxes.

5/ Each Candidate shall bear the fees of its own advisers.

6/ The Candidate must acknowledge that it has visited the Properties, reviewed the Information File with advisers of its choice, had the opportunity to carry out all investigations it deemed appropriate, and accepts without reservation the "as is" sale and no-warranty conditions set out in Article III.10, together with the terms of the draft notarised deed of sale.

7/ From completion of the sale, the purchaser shall be assigned, without any representation or warranty as to their validity or effect, any rights, causes of action and claims for liability held by AGRASC in relation to the Properties, including against the authors of the reports comprising the technical diagnostic file, in accordance with the terms of the draft notarised deed of sale.

Profit-sharing clause in the event of a subsequent transfer

It is specified that, in the event of any transfer for value of all or part of the Properties by the successful acquiring Candidate within FIVE (5) years from the date of execution of the notarised deed of sale, at a price or value exceeding the corresponding acquisition price, the acquiring Candidate shall pay AGRASC a profit-sharing payment equal to TWENTY PER CENT (20%) of the net capital gain realised.



For the purposes of applying this clause in the event of a separate transfer of either of the two Properties, each Candidate shall allocate the aggregate price offered between the two Properties as follows: 35% to Property No. 1 and 65% to Property No. 2.

This allocation shall, in particular, determine, in the event of a separate transfer of either Property during the above five (5) year period, the portion of the initial acquisition price to be used as the reference amount for calculating the net capital gain realised.

If, prior to such transfer, the purchaser has carried out a subdivision or parcel reconfiguration such that the property transferred no longer corresponds exactly to either of the two Properties as identified at the time of the Sale, the portion of the initial acquisition price attributable to the property transferred shall be determined in accordance with the method to be specified in the draft notarised deed of sale.

For the purposes of this clause, the net capital gain realised shall be the positive difference between:

- on the one hand, the price or value attributed to the relevant transfer; and
- on the other hand, the portion of the initial acquisition price corresponding to the property or real property rights being transferred, increased by the expenditure and costs permitted as deductions under the conditions to be defined in the draft notarised deed of sale.

The detailed terms governing this profit-sharing mechanism, including the definition of transfers concerned, determination of the transfer price or value, expenditure and costs that may be taken into account in calculating the net capital gain, rules applicable in the event of a parcel subdivision or partial transfer of the Properties, and the purchaser's reporting and evidentiary obligations, will be set out in the profit-sharing clause contained in the draft notarised deed of sale to be made available to Candidates in the Information File.

IV.3 - GUARANTEE

Upon submission of its binding offer, each Candidate must demonstrate its ability to provide the guarantee described below by submitting a certificate issued by a notary authorised to practise in France, certifying that the notary holds:

- either, in an account held in the notary's books in the name of the Candidate submitting the bid, an amount equal to ten per cent (10%) of the price offered, which shall remain immediately available until 31 March 2027, and that the notary has received an irrevocable instruction from the Candidate's duly authorised legal representative to transfer that amount to the account of the Notarial Office "Les Notaires du Trocadéro" held with the Caisse des Dépôts et Consignations, for the account of AGRASC, within two (2) Business Days following receipt of the notification sent by AGRASC to the Candidate confirming acceptance of its bid;



- or the original of an autonomous, unconditional and undocumented first-demand bank guarantee within the meaning of Article 2321 of the French Civil Code, conforming to the attached template, issued in favour of the FRENCH STATE represented by AGRASC, securing payment of an amount equal to ten per cent (10%) of the amount of the bid, enforceable in France, issued by a first-class bank having its registered office or a branch in France, expiring on 31 March 2027, and that the notary has received an instruction to deliver the original of such guarantee to AGRASC at the contact details set out below within two (2) Business Days following receipt of the notification sent by AGRASC to the Candidate confirming acceptance of its bid.

(ANNEX 5. TEMPLATE OF GUARANTEE – « GAPD »)

In the event of a second round, the term of the above guarantees must be capable of being extended upon first request for such period as may be specified by the Owner.

Within two (2) Business Days following receipt of notification from AGRASC accepting its bid, the successful Candidate must actually provide the guarantee, fixed at ten per cent (10%) of the amount of its bid, using one of the following methods:

- either by bank transfer to the account of Les Notaires du Trocadéro held with the Caisse des Dépôts et Consignations for the benefit of AGRASC;
- or by delivering the original of an autonomous, unconditional and undocumented first-demand bank guarantee within the meaning of Article 2321 of the French Civil Code, issued in favour of AGRASC to secure payment of an amount equal to ten per cent (10%) of the Candidate's bid, enforceable in France, issued by a first-class bank having its registered office or a branch in France, expiring on 31 March 2027.

In the latter case, the guarantee must be delivered by appointment to the Notarial Office against a receipt.

In all cases, all costs incurred in establishing the guarantee shall be borne exclusively by the Candidate. No interest shall accrue on any such payment.

Following acceptance of the bid, if the Candidate fails to comply with the terms or time limit for providing the guarantee, or otherwise fails to comply with the Tender Rules, the Candidate's bid shall automatically lapse. The defaulting Candidate shall then owe AGRASC a fixed indemnity equal to ten per cent (10%) of the amount of the bid, payable within FIVE (5) Business Days following notification that its bid has lapsed. AGRASC may, at its discretion, continue the tender process by selecting another Candidate that submitted a bid.



If the Candidate refuses to execute the notarised deed of sale after the holder of any applicable right of pre-emption and/or statutory priority right has expressly or tacitly waived such right, AGRASC may, at its option:

- treat the bid as lapsed one (1) month after an unsuccessful formal notice to perform, without further formality, whereupon AGRASC shall recover full freedom to dispose of the Properties and the amount of the guarantee shall remain vested in AGRASC and be set off against the fixed indemnity, which in such case shall equal ten per cent (10%) of the Candidate's bid;

- or seek specific performance of the sale by any available legal means, in which case the amount of the guarantee vested in AGRASC shall be applied against the purchase price then due.

In addition, any sums due shall bear interest for the benefit of the French Treasury at the statutory rate.

If the holder of (i) any applicable right of pre-emption and/or (ii) the statutory priority right exercises such right, the bid shall automatically lapse and any indemnity paid or first-demand guarantee delivered shall be returned to the Candidate.

V- GDPR AND JURISDICTION

V.1 - INFORMATION ON THE PROCESSING OF PERSONAL DATA

The Notary Office « Les Notaires du Trocadéro », the Owner's Notary, operates a data processing system for the performance of notarial activities, in particular deed formalities, in accordance with Ordinance no. 45-2590 of November 2, 1945.

The information concerning the candidate mentioned in the section "Contents of the application file (first phase of the invitation to tender)" above shall be processed in the benefit the French State and the AGRASC. The personal data processed is reserved for use by the French State and the AGRASC and may only be passed on to service providers involved in managing the invitation to tender with the potential buyers. Under no circumstances will this data be used for commercial transactions with third parties.

Personal data is processed for the purpose of carrying out the transaction in question, and to comply with our legal and regulatory obligations. The data is kept for a period of six (6) months from the completion of the service that is the subject hereof.

In accordance with Regulation (EU) 2016/679 of April 27, 2016, the parties concerned may access the data that directly concerns them by contacting the Data Protection Officer at the following address::
dpo.not@adnov.fr.



Where applicable, concerned parties may also obtain rectification, deletion of the data concerning them or object on legitimate grounds to the processing of such data, except in cases where the regulations do not allow the exercise of these rights. Any complaint may be lodged with the « Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) » - www.cnil.fr - 3 place de Fontenoy 75007 Paris.

V.2 – GOVERNING LAW AND JURISDICTION

Any dispute relating to the performance or interpretation of these Tender Rules shall be governed by French law and shall fall within the exclusive jurisdiction of the courts of the judicial order within the jurisdiction of the Paris Court of Appeal.

The Candidate acknowledges that it has read and understood these Tender Rules.

VI- CONTACTS

Les Notaires du Trocadéro

TEL : +33 1 53 65 71 00

capdantibes@trocadero.notaires.fr

Maître Pascal EROUT, partner notary

pascal.erout@trocadero.notaires.fr

Maître Coraline CORACK, notary

coraline.corack@trocadero.notaires.fr

Mr Thomas PINTAPARIS, real estate negotiator

thomas.pintaparis@trocadero.notaires.fr



ANNEXES TO THE CONSULTATION RULES



ANNEX 1 – CERTIFICATES OF LIVING AREA

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse : **43 Avenue des Pins du Cap
(Parcelle BX/104)
06160 ANTIBES**

Référence cadastrale : **BX / 104**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **2 niveaux**

Nature de l'immeuble : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Immeuble complet**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **1989 - 2000**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **AGRASC – 40 Avenue des Terroirs de France 75012 PARIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Marc LEMESRE**

Cabinet de diagnostics : **CONSTAT HABITAT
68 Bd Carnot Immeuble "Le Soft Consulting" – 06400 CANNES
N° SIRET : 510 075 039 00071**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2026 au 01/01/2027.**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **2026-06-0409 #SH**

Ordre de mission du : **01/06/2026**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **La maison ayant été occupé illégalement, les fenêtres et volets de la propriété ont été condamné. De plus, le logement n'était pas alimenté en électricité.
Les contrôles n'ont pas pu se faire dans les meilleurs conditions.**

Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière



■ Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

Surface habitable : 233.61 m²

(deux cent trente trois mètres carrés soixante un décimètres carrés)

Surface des annexes : 0.00 m² – Surface non prise en compte : 55.39 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Villa n°1 Est				
<i>Rez de chaussée</i>				
Hall d'entrée		11.92 m ²		
Cage escalier vers 1er		1.00 m ²		
Cage escalier vers 1er	Marches et cage d'escalier			3.52 m ²
Chambre 1		13.41 m ²		
Sde WC n°1		4.69 m ²		
Couloir		13.95 m ²		
Cuisine		20.15 m ²		
Toilettes n°1		1.92 m ²		
Chambre 2		14.17 m ²		
Sdb WC n°2		5.75 m ²		
Chambre 3		14.86 m ²		
Sdb WC n°3		5.49 m ²		
Séjour et salle à manger		66.35 m ²		
<i>Sous-totaux</i>		173.66 m ²		3.52 m ²
<i>1er étage</i>				
Palier		9.76 m ²		
Sdb WC n°4		9.69 m ²		
Dressing n°1		13.45 m ²		
Dressing n°1	Hauteur < 1,80 m			30.74 m ²
Dressing n°2		7.80 m ²		
Dressing n°2	Hauteur < 1,80 m			21.13 m ²
Chambre n°4		19.25 m ²		
<i>Sous-totaux</i>		59.95 m ²		51.87 m ²



LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Sous-totaux		233.61 m ²		55.39 m ²
(1) Non prises en compte				
SURFACES TOTALES		233.61 m ²	0.00 m ²	55.39 m ²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 17/06/2026

État rédigé à CANNES, le 28/06/2026

Signature de l'opérateur de mesurage

SARL CONSTAT HABITAT
68 Bd Carnot
06400 CANNES
SIREN 7510075039

Cachet de l'entreprise

 **CONSTAT HABITAT**
68 Bd Carnot
Immeuble "Le Soft Consulting"
06400 CANNES
Tél : 09 50 70 93 78
SIRET : 510 075 039 00071 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Villa n°1 Est - Rez de chaussée
- Planche 2/2 : Villa n°1 Est - 1er étage

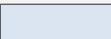
Légende			
	Surface habitable		Surface des annexes
			Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 43 Avenue des Pins du Cap (Parcelle BX/104) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-06-0409				
<i>N° planche:</i>	1/2	<i>Version:</i>	1	<i>Type:</i> Croquis
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°1 Est - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

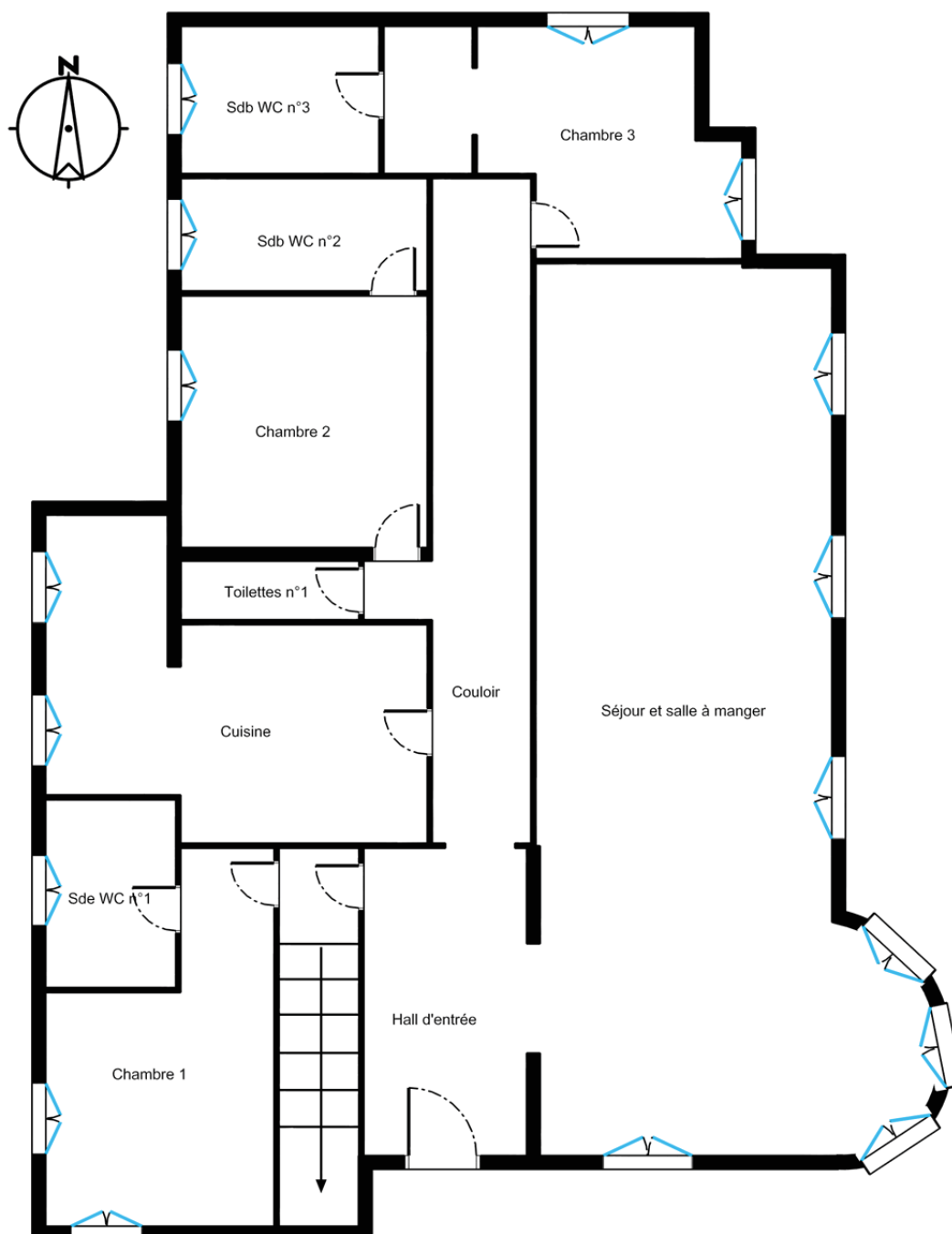




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 43 Avenue des Pins du Cap (Parcelle BX/104) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-06-0409				
<i>N° planche:</i> 2/2		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°1 Est - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

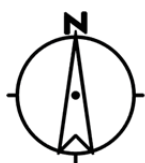
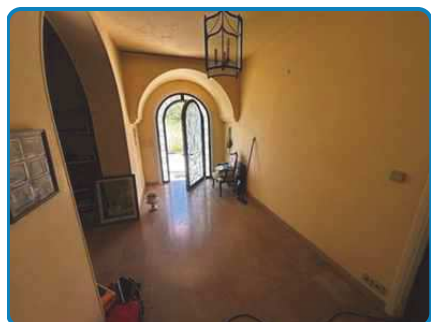


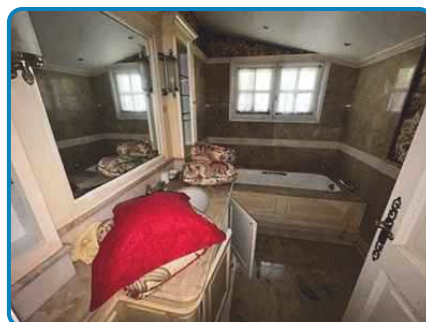
Planche photographique



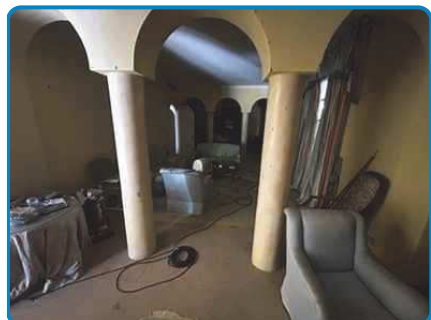
Villa n°1 Est Rez de chaussée Hall d'entrée



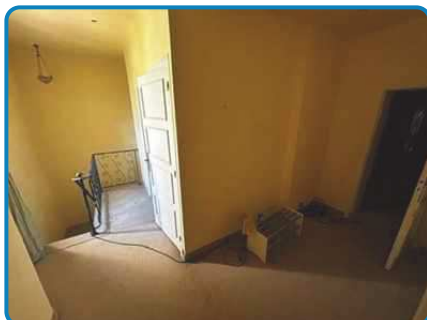
Villa n°1 Est Rez de chaussée Chambre 3



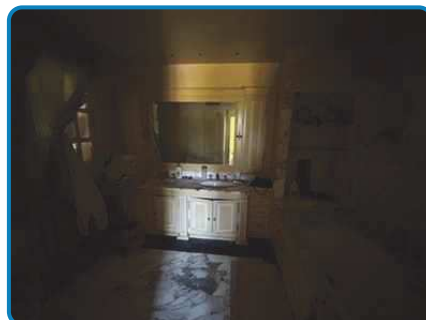
Villa n°1 Est Rez de chaussée Sdb WC n°3



Villa n°1 Est Rez de chaussée Séjour et salle à manger



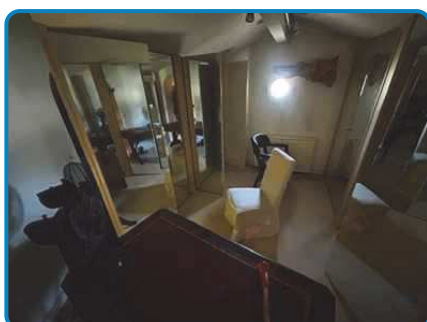
Villa n°1 Est 1er étage Palier



Villa n°1 Est 1er étage Sdb WC n°4



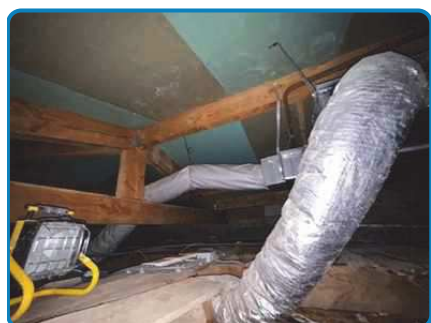
Villa n°1 Est 1er étage Dressing n°1



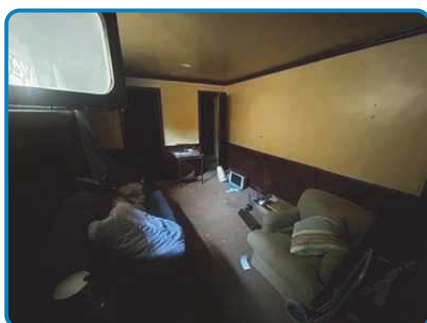
Villa n°1 Est 1er étage Dressing n°2



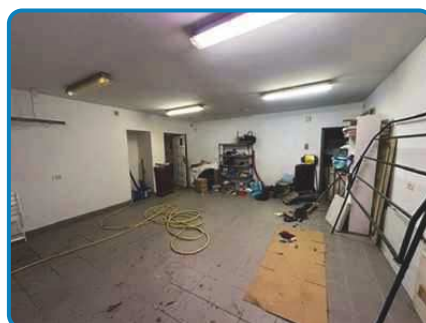
Villa n°1 Est 1er étage Chambre n°4



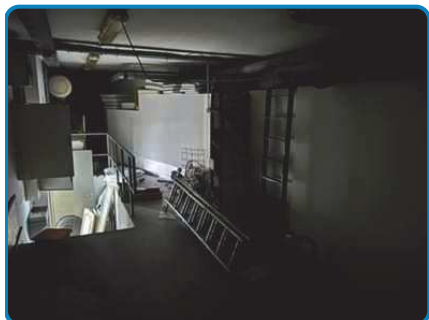
Villa n°1 Est Toiture Combles



Annexe(s) Sous sol Studio gardien



Annexe(s) Sous sol Garage



Annexe(s) Sous sol Local technique piscine



Annexe(s) Sous sol Salle de cinéma



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :
CONSTAT HABITAT
 Monsieur Marc LEMESRE
 68 Boulevard Carnot
 Immeuble Soft Consulting
 06400 CANNES

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
 Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
 Repérage de plomb avant travaux
 Mesures de concentration en plomb dans les poussières
 Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
 Etat de l'installation intérieure de gaz
 Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
 Repérage de termites avant travaux
 Etat parasitaire - Diagnostic Mérule
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
 Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
 Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
 Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en monopropriété (1 audit/logement)
 Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
 Mesurage surface privative (Carrez)
 Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
 Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
 Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
 Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
 Etat des lieux locatif
 Constat logement décent
 Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
 Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
 Installation de détecteurs de fumée
 Diagnostic télétravail
 Diagnostic de performance numérique
 Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
 Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
 Etat des risques et pollutions (ERP)
 Constat sécurité piscine
 Millèmes de copropriété, tantièmes de charges

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2026 au 1^{er} janvier 2027**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 29 décembre 2025, pour la Société AXA

Willia Towers Watson France
 Société par Actions Simplifiée au capital de 1 432 000 euros
 100 rue de la République - 92100 Nanterre
 Tél : 01 41 43 50 00
 01 41 43 50 00
 immatriculation ORFAS - 07501107

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse : **62 boulevard Gardiole Bacon
(Parcelles BX/105-106)
06160 ANTIBES**

Référence cadastrale : **BX / 105 - 106**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **3 niveaux**

Nature de l'immeuble : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Immeuble complet**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **1989 - 2000**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **AGRASC – 40 Avenue des Terroirs de France 75012 PARIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Marc LEMESRE**

Cabinet de diagnostics : **CONSTAT HABITAT
68 Bd Carnot Immeuble "Le Soft Consulting" – 06400 CANNES
N° SIRET : 510 075 039 00071**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2026 au 01/01/2027.**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **2026-05-0333 #SH**

Ordre de mission du : **01/06/2026**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **La maison ayant été occupé illégalement, les fenêtres et volets ont été condamné. De plus, le logement n'était pas alimenté en électricité.
Les contrôles n'ont pas pu se faire dans les meilleurs conditions.**

Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière



■ Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

Surface habitable : 223.25 m²

(deux cent vingt trois mètres carrés vingt cinq décimètres carrés)

Surface des annexes : 133.15 m² – Surface non prise en compte : 437.27 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Villa n°2 Ouest				
<i>Rez de chaussée</i>				
Hall d'entrée	Marches et cage d'escalier			6.16 m ²
Hall d'entrée		19.82 m ²		
Vestiaires		2.63 m ²		
Sanitaires n°1		3.37 m ²		
Séjour et salle à manger		72.26 m ²		
Salon		15.26 m ²		
Dégagement		6.00 m ²		
Arrière cuisine		4.37 m ²		
Cuisine		15.84 m ²		
<i>Sous-totaux</i>		139.55 m ²		6.16 m ²
<i>1er étage</i>				
Palier		3.20 m ²		
Dégagement		3.07 m ²		
Sdb WC n°1		4.59 m ²		
Chambre 1		18.34 m ²		
Dressing n°1		2.28 m ²		
Dégagement 2		3.08 m ²		
Chambre 2		28.97 m ²		
Dressing n°2		7.88 m ²		
Sdb WC n°2		12.29 m ²		
<i>Sous-totaux</i>		83.70 m ²		
<i>Sous sol</i>				
Dégagement	Sous-sol		24.69 m ²	



LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Cuisine n°2	Sous-sol		14.34 m ²	
Cuisine n°2	Gaines techniques			0.64 m ²
Cave à vins	Sous-sol		16.03 m ²	
Dégagement chaufferie	Sous-sol		3.05 m ²	
Chaufferie	Sous-sol		8.79 m ²	
Dégagement chambres	Sous-sol		5.28 m ²	
Cuisine n°3	Sous-sol		4.21 m ²	
Sde WC n°3	Sous-sol		4.18 m ²	
Chambre 3	Sous-sol		9.54 m ²	
Chambre 4	Sous-sol		19.00 m ²	
Sde WC n°4	Sous-sol		5.07 m ²	
Chambre 5	Sous-sol		11.04 m ²	
Sde WC n°5	Sous-sol		6.06 m ²	
Garage	Garage			424.21 m ²
Dégagement 2	Garage			2.02 m ²
Machinerie ascenseur	Garage			4.24 m ²
Toilettes	Sous-sol		1.87 m ²	
Sous-totaux			133.15 m ²	431.11 m ²
Sous-totaux		223.25 m ²	133.15 m ²	437.27 m ²

(1) Non prises en compte

SURFACES TOTALES **223.25 m²** **133.15 m²** **437.27 m²**

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **11/06/2026**

État rédigé à **CANNES**, le **28/06/2026**

Signature de l'opérateur de mesurage

SARL CONSTAT HABITAT
68 Bd Carnot
06400 CANNES
SIREN 7510075039

Cachet de l'entreprise



CONSTAT HABITAT
68 Bd Carnot
Immeuble "Le Soft Consulting"
06400 CANNES
Tél : 09 50 70 93 78
SIRET : 510 075 039 00071 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/4 : Villa n°2 Ouest - Rez de chaussée
- Planche 2/4 : Villa n°2 Ouest - 1er étage
- Planche 3/4 : Villa n°2 Ouest - Sous sol



Légende		
	Surface habitable	Surface des annexes
		Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES	
<i>N° dossier:</i>	2026-05-0333				
<i>N° planche:</i>	1/4	<i>Version:</i>	1	<i>Type:</i>	Croquis
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Villa n°2 Ouest - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

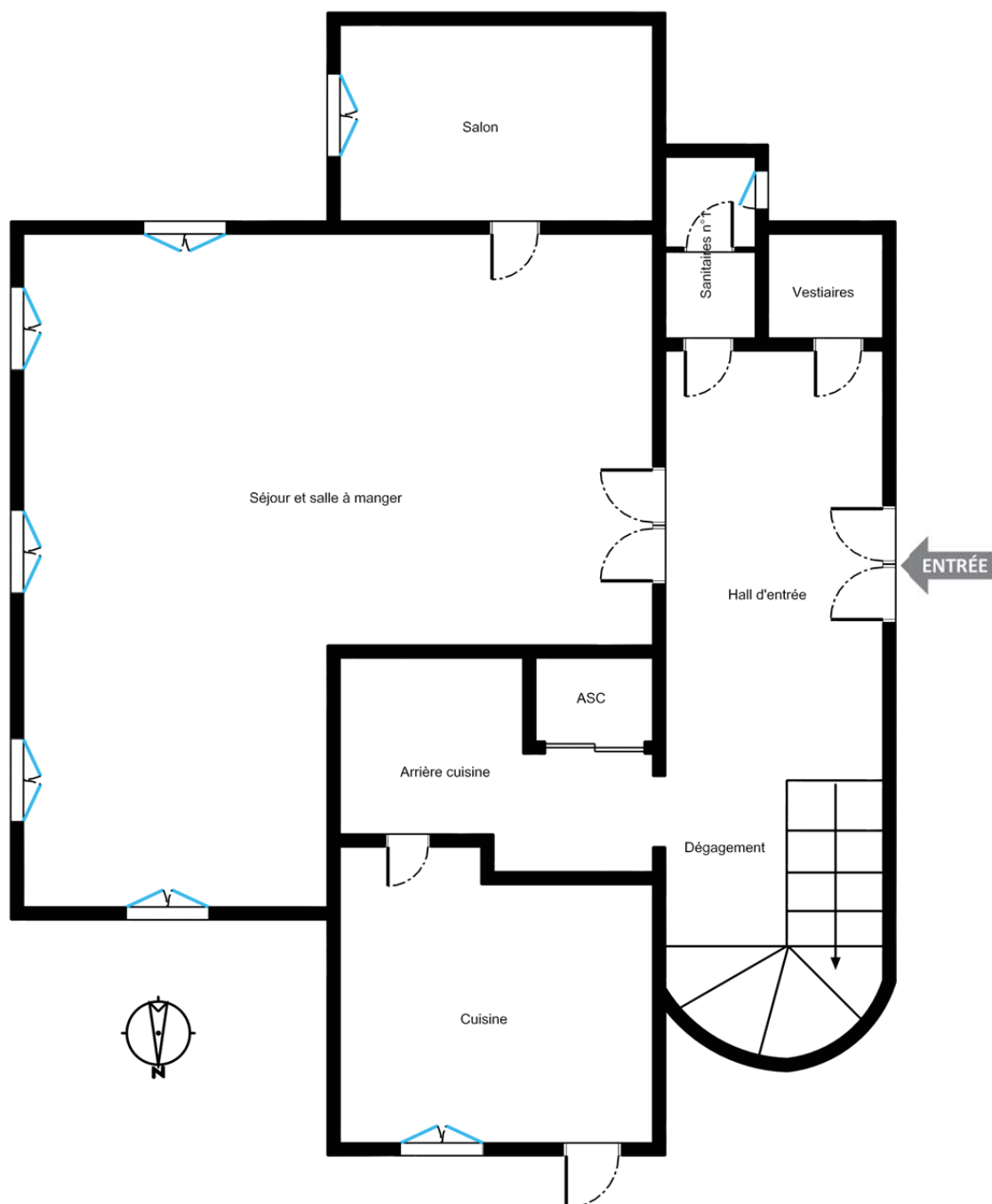




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i> 2/4		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°2 Ouest - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i>	3/4	<i>Version:</i>	1	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°2 Ouest - Sous sol

Document sans échelle remis à titre indicatif

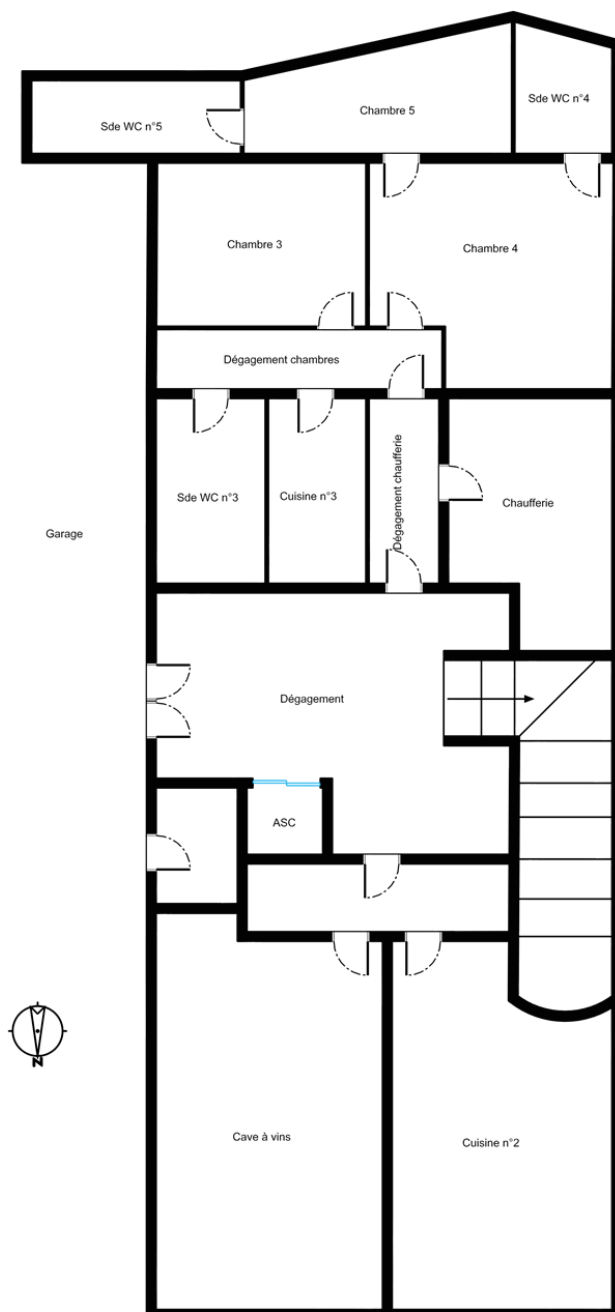


Planche photographique



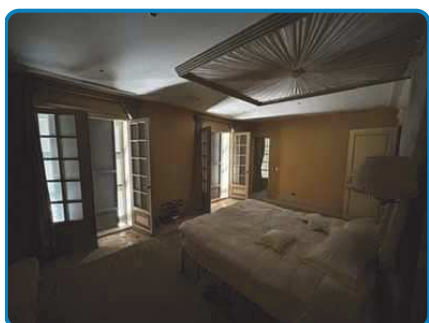
Villa n°2 Ouest Rez de chaussée Séjour et salle à manger



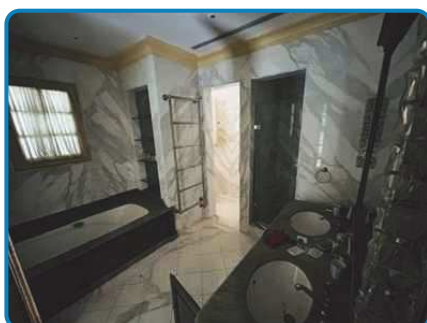
Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 1



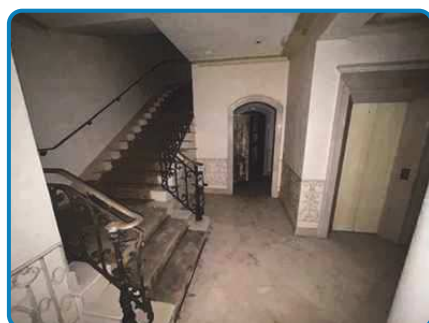
Villa n°2 Ouest 1er étage Dégagement 2



Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 2



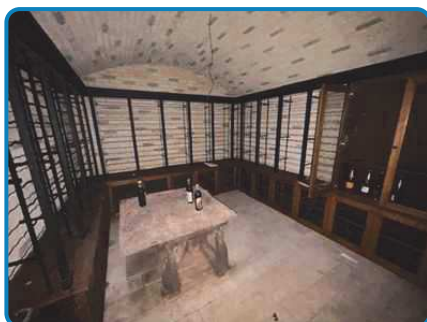
Villa n°2 Ouest 1er étage Sdb WC n°2



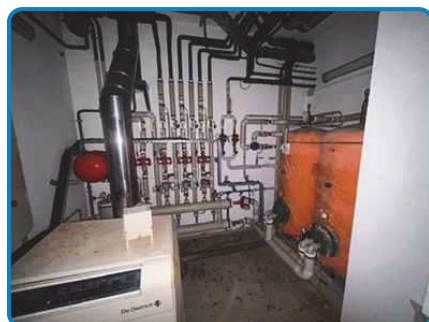
Villa n°2 Ouest Sous sol Dégagement



Villa n°2 Ouest Sous sol Cuisine n°2



Villa n°2 Ouest Sous sol Cave à vins



Villa n°2 Ouest Sous sol Chaufferie



Villa n°2 Ouest Sous sol Cuisine n°3



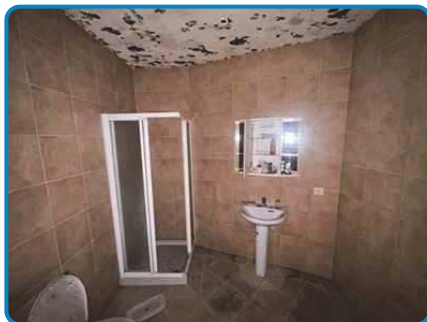
Villa n°2 Ouest Sous sol Sde WC n°3



Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 3



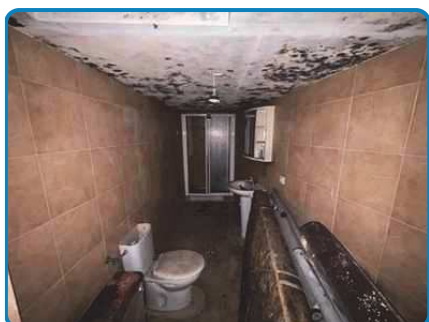
Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 4



Villa n°2 Ouest Sous sol Sde WC n°4



Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 5



Villa n°2 Ouest Sous sol Sde WC n°5



Villa n°2 Ouest Sous sol Garage



Villa n°2 Ouest Toiture Combles



Villa n°2 Ouest Toiture Combles



Villa n°2 Ouest Toiture Combles

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :
CONSTAT HABITAT
 Monsieur Marc LEMESRE
 68 Boulevard Carnot
 Immeuble Soft Consulting
 06400 CANNES

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
 Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
 Repérage de plomb avant travaux
 Mesures de concentration en plomb dans les poussières
 Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
 Etat de l'installation intérieure de gaz
 Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
 Repérage de termites avant travaux
 Etat parasitaire - Diagnostic Mérule
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
 Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
 Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
 Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en monopropriété (1 audit/logement)
 Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
 Mesurage surface privative (Carrez)
 Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
 Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
 Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
 Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
 Etat des lieux locatif
 Constat logement décent
 Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
 Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
 Installation de détecteurs de fumée
 Diagnostic télétravail
 Diagnostic de performance numérique
 Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
 Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
 Etat des risques et pollutions (ERP)
 Constat sécurité piscine
 Millèmes de copropriété, tantièmes de charges

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2026 au 1^{er} janvier 2027**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 29 décembre 2025, pour la Société AXA

Willia Towers Watson France
 Société par Actions Simplifiée au capital de 1 432 000 euros
 100 rue de la République - 92100 Nanterre
 Tél : 01 41 43 50 00
 01 41 43 50 00
 immatriculation ORFAS - 0501107

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



ANNEX 2 –CONFIDENTIALITY UNDERTAKING LETTER

In connection with the “CAP D’ANTIBES” transaction involving the sale by the FRENCH STATE, represented by the Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC), of properties owned by it located in Antibes (06160), at 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon and 43 avenue des Pins du Cap, and in consideration of our acceptance of this confidentiality agreement, we understand and agree that all information and data communicated to us, in whatever form or medium, must be treated by us as **strictly confidential**.

1. Definition of « Information »

For the purposes of this confidentiality agreement, the following shall in particular be treated as confidential information:

- all documents, information, opinions, forecasts, analyses, studies and proposals of any kind brought to our attention in connection with the tender process;
- all information communicated orally or during discussions, negotiations or meetings with any participant in the tender process.

We undertake to use such information solely for the purpose of assessing the asset in connection with the tender process and to preserve its confidentiality.

However, we may disclose or use all or part of the Information where:

- it is, or becomes, publicly available other than as a result of a breach of this undertaking;

or

- a representative of AGRASC has given prior written consent to its unrestricted disclosure or use;

or

- we are required to disclose it pursuant to an order of a court of competent jurisdiction, an investigation in connection with legal proceedings, or any law or regulation having the force of law.

2. Processing and use of the « Information »

We undertake, for ourselves and the companies in our Group:

- not to use the Information, directly or indirectly, in any manner or capacity, for our own account or for the account of any third party, or permit such use, for any purpose other than in connection with the tender process;



- to restrict disclosure of the Information strictly to those persons to whom disclosure is necessary for discussions or due diligence relating to the tender process, taking all measures necessary to ensure that such persons preserve the Information as confidential. Accordingly, employees of our company who may become aware of all or part of the Information in the course of their duties, in particular in order to analyse and/or assess the asset, shall not use such Information for the benefit of any third party;
- not to contact, unless authorised to do so by reason of our status or role, any contractors, directors, employees or advisers of AGRASC for the purpose of communicating in any form, modifying in whole or in part, reviewing, proposing or analysing any matter relating to the tender process, from the date hereof and throughout the term of this confidentiality agreement;
- to ensure that the Information is not copied, reproduced or duplicated, in whole or in part, without AGRASC's prior written authorisation.

For the purposes hereof, "Group" means, in relation to us, each of our parent companies and subsidiaries and each subsidiary of our parent companies.

3. Return of the « Information »

Upon AGRASC's first written request, including if AGRASC terminates the tender process at its discretion, we shall immediately return all Information in any form and all copies made thereof (except materials required to be retained in order to comply with legal or regulatory requirements, insurance requirements or professional codes of conduct).

The media containing the Information shall remain, throughout the term of this undertaking and after its expiry, the exclusive property of AGRASC and of their respective authors. They must be returned immediately upon AGRASC's first request and shall be deemed to be held by us in custody throughout the term of this undertaking.

4. Indemnification

In the event of any unauthorised disclosure, we acknowledge that AGRASC reserves all rights to bring criminal or civil proceedings and to seek damages before the courts.

If AGRASC suffers any loss or damage as a result of our breach of any obligation under this confidentiality agreement, we undertake to indemnify AGRASC for such loss or damage.



5. Confidentiality of the undertaking and negotiations

The tender process, the terms of this undertaking, and the existence and content of any negotiations entered into are confidential. Any communication to third parties, including the press, shall be decided by mutual agreement with AGRASC.

6. Term

The obligations contained in this agreement shall take effect as of the date hereof and shall continue for an unlimited period.

7. Governing law

This agreement is governed by French law.

8. Jurisdiction

In the event of any dispute relating to the validity, interpretation or performance hereof, the parties agree to submit such dispute exclusively to the competent courts.

9. Miscellaneous

We acknowledge that, in providing us in good faith with such Information as you consider useful, you make no representation and give no warranty as to the accuracy or completeness of such Information. Accordingly, we shall have no claim whatsoever against you, AGRASC, its agents or advisers based on such Information.

Any failure by AGRASC to exercise any right conferred by this agreement, or any partial exercise of such right, shall neither constitute a waiver nor prevent any subsequent exercise thereof. No provision of this agreement may be waived or amended except in writing.

For [Company Name - corporate candidate]

..... [Surname] [First name]

[Title]

[Signature]



ANNEX 3 – TEMPLATE LIST OF PERSONS AUTHORISED TO ACCESS THE INFORMATION FILE

AUTHORISED PERSONS

Information File - CAP D'ANTIBES Transaction

List of persons authorised to access the ESPACE NOTARIAL:

NAME	FIRST NAME	Email	Phone	Company	Capacity / Status	Party represented



ANNEX 4 – TEMPLATE BINDING OFFER LETTER

Lettre remise contre récépissé

En réponse à l'avis d'appel à candidatures pour l'acquisition des biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap.

Je soussigné(e) [nom/prénom/fonction], représentant de [la société/établissement-siège-n° SIREN-RCS], ayant tout pouvoir à l'effet des présentes :

- accepte l'ensemble des conditions établies par l'Etat dans le cadre de l'appel à candidatures pour les biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap,
- Propose une offre financière et juridique ferme et définitive portant sur les biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap, conforme aux exigences et conditions stipulées dans le règlement de consultation (et le cas échéant, ses additifs), ainsi que dans les autres documents du dossier d'informations publiés dans l'Espace Notarial dans les conditions ci-après :

1 – Données Juridiques de l'offre

Je garantis et certifie que la présente offre d'acquisition émanant de [la société/établissement [•], /à modifier si le candidat est une personne physique] et portant sur les biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap :

- est ferme et définitive,
- est souscrite sans condition suspensive et sans condition particulière,
- vaut agrément pour les biens sis à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap, des termes et conditions du règlement de consultation de l'avis d'appel à candidatures et le cas échéant, de ses additifs, du projet d'acte de vente et de l'ensemble des pièces et informations faisant partie du dossier d'informations y afférent,
- vaut acceptation de régulariser l'acte de vente des biens dans le respect du calendrier de la consultation, savoir au plus tard le 29 janvier 2027,
- est valable jusqu'au 31 mars 2027 et ne pourra être révoquée ou rétractée, sauf réception d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception informant du rejet de notre offre.

Je vous confirme par ailleurs l'engagement de notre société à ne communiquer à quiconque aucune information ou document obtenus dans le cadre de la consultation.

2 – Données Financières de l'offre

Le montant du prix de vente offert est exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe, honoraires et émoluments. La proposition de prix est donnée indépendamment de la clause d'intéressement prévue au règlement de consultation et stipulées dans l'acte de vente.



2.1 Prix de vente

Prix de vente payé en totalité comptant le jour de la signature de l'acte de vente
[en chiffres et en lettres]

Ventilation du prix de vente	
Propriété n°1	35 % du prix de vente soit : [en chiffres et en lettres]
Propriété n°2	65 % du prix de vente soit : [en chiffres et en lettres]

Le prix sera payé comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente du bien (par virement en date de valeur du jour de la signature).

2.2 Modalités de financement et garanties

Les modalités de financement de l'opération	
Montant des fonds propres	[en chiffres et en lettres]
Montant des fonds empruntés	[en chiffres et en lettres]
Nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement	[•]
Nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire	[•]
[Autres informations que le candidat jugera utiles d'indiquer]	[•]

2.3 Paiement des frais liés à l'acte de vente

[La société/établissement [•]] s'engage à acquitter, en sus du prix, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière et tout émoluments des notaires se rapportant à la commercialisation et à la vente, ainsi que tous les frais et de tout acte complémentaire lié à l'acte de vente.



3 – Substitution

Conformément aux stipulations du règlement de consultation, nous nous réservons la faculté de solliciter la substitution du candidat par une société ad hoc.

Le cas échéant, cette demande de substitution sera présentée dans un délai suffisant avant la signature de l'acte de vente, afin de permettre à l'AGRASC d'apprécier, dans des conditions satisfaisantes, la qualité du substitué ainsi que les modalités de son contrôle par le substituant. Elle sera accompagnée de l'ensemble des justificatifs requis, et notamment des éléments visés à l'article III.1 du règlement de consultation.

Il est expressément précisé que le substitué sera tenu de respecter l'intégralité des engagements souscrits dans la présente offre et d'adhérer sans réserve aux stipulations du Règlement de Consultation, du projet d'acte authentique de vente ainsi qu'à l'ensemble des pièces composant le Dossier d'Informations.

En toute hypothèse, le substituant demeurera solidairement garant des obligations du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

[Le cas échéant, préciser ici l'identité du substitué envisagé et les modalités de la substitution.]

4 – Annexes de la présente Offre

Font partie intégrante de la présente offre les documents originaux ou certifiés conformes aux originaux ci-après annexés.

Annexe 1	Éléments d'informations des candidats ¹
Annexe 2	Attestation du notaire conforme au cahier des charges ²
Annexe 3	Projet d'acte de vente paraphé ³

Fait à [•]

Le [•]

[Signature(s)]

¹ Voir la liste des pièces mentionnées dans le règlement de consultation (paragraphe « III.1 - CANDIDATS »).

² Voir les conditions du règlement de consultation (paragraphe « IV.3 - GARANTIE ») et le modèle de GAPD.

³ Le projet d'acte de vente figure dans le Dossier d'Informations.



ANNEX 5 – TEMPLATE OF GUARANTEE : « GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE »

[A ETABLIR SUR PAPIER A L'EN-TETE DE LA BANQUE DELIVRANT LA GARANTIE]

GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE (au sens de l'article 2321 du code civil)

La société dénommée **[indiquer ici le nom de la société]**, société **[indiquer ici la forme sociale]** au capital de **[indiquer ici le montant du capital social]** euros, dont le siège social est situé à **[indiquer ici l'adresse du siège social]**, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de **[indiquer la ville dont dépend le RCS de la société]** sous le numéro **[indiquer ici le numéro RCS]**.

Représentée par **[•]**, dûment habilités aux fins des présentes ainsi déclaré,

Ci-après dénommée le « **Garant** »

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

1°) Le Garant a pris connaissance de la demande émise par la société dénommée **[indiquer ici le nom de la société ayant émis l'offre d'acquisition du Bien]**, société **[indiquer ici la forme sociale]** au capital de **[indiquer ici le montant du capital social]** euros, dont le siège social est situé à **[indiquer ici l'adresse du siège social]**, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de **[indiquer la ville dont dépend le RCS de la Société]** sous le numéro **[indiquer ici le numéro SIREN]** (ci-après dénommée « la **Société** ») de délivrer une garantie autonome de paiement à première demande d'un montant total de **[indiquer ici en lettres et en chiffres le montant de la garantie, soit 10% du prix d'acquisition offert par la Société pour l'acquisition de l'immeuble]** au profit de l'Etat, représenté par l'AGRASC, propriétaire des Biens (« le **Bénéficiaire** ») dans le cadre de la procédure d'appel d'offres (« l'**Appel d'Offres** ») portant sur l'acquisition de biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap, établis sur des parcelles cadastrées section BX numéro 104, 105 et 106. (ci-après « le **Bien** »).

La somme objet de la présente Garantie restera acquise au Bénéficiaire, à défaut de signature de l'acte de vente ayant pour objet les biens situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap

Le Montant de la Garantie restera également acquis au Bénéficiaire en cas de non-respect des modalités et délai de versement de la garantie prévus au règlement de consultation de l'Appel d'Offre et le cas échéant ses additif(s) et avenant(s), et de tous les documents relatifs à l'Appel d'Offre (« le **Règlement** »).

2°) Le Garant a accepté de consentir à la Société la garantie autonome de paiement à première demande (« la **Garantie** »), visée au Règlement, dans les termes du présent acte.

3°) Le Garant déclare et reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'Appel d'Offre et du Règlement et que le présent exposé n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre en cause l'autonomie de la présente Garantie.



CECI AYANT ETE PREALABLEMENT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. MONTANT

Le Garant s'engage irrévocablement et inconditionnellement envers le Bénéficiaire, sans pouvoir élever de contestation, à payer à première demande au Bénéficiaire la somme de [*indiquer ici en lettres et en chiffres le montant de la garantie, soit 10% du prix d'acquisition offert comme indiqué ci-dessus*], (« le **Montant Garanti** ») ; étant précisé que cet engagement est limité au Montant Garanti et ne garantit pas les intérêts ou autres sommes que pourrait devoir la Société au Bénéficiaire.

2. NATURE DE L'ENGAGEMENT

Le Garant déclare que le présent engagement de payer à première demande est une obligation prise par lui à titre principal et qu'il est totalement autonome des rapports existants entre le Bénéficiaire et la Société du fait des droits et obligations résultant pour eux de l'Appel d'Offre au titre duquel la Société doit payer au Bénéficiaire le Montant Garanti.

La modification ou la disparition des liens ou de rapports de fait ou de droit pouvant exister entre le Garant et la Société ne pourra dégager ledit Garant de la présente Garantie. Toutes les dispositions du présent engagement conserveront leur plein effet quelle que soit l'évolution financière et juridique de la Société.

La présente Garantie est indépendante et autonome de tout contrat ou convention entre le Garant et la Société et elle ne constitue pas un cautionnement au sens de l'article 2288 et suivants du Code civil.

La Garantie pourra être mise en jeu par le Bénéficiaire, en une ou plusieurs fois, chaque paiement effectué par le Garant en vertu des présentes réduisant de plein droit, à due concurrence, le Montant Garanti.

Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant notamment pour fondement (i) ses relations avec la Société et/ou (ii) les relations entre la Société et le Bénéficiaire et/ou (iii) toute situation affectant le Garant, le Bénéficiaire et/ou la Société, aux fins de ne pas exécuter ses obligations aux termes de la Garantie.

3. DUREE

La présente Garantie entrera en vigueur à compter de ce jour et expirera le **31 mars 2027**.

Passé cette date, aucune demande se référant au présent engagement, tant pour le passé que pour l'avenir ne sera recevable pour quelque cause ou motif que ce soit. En conséquence, la restitution du présent acte au Garant ne sera pas nécessaire pour constater son annulation, le Bénéficiaire ne pouvant plus en aucun cas se prévaloir dudit acte.

Pour déterminer la recevabilité de la demande de paiement, le Garant prendra exclusivement en compte :

- soit la date de la première présentation indiquée sur l'accusé de réception reçu par l'expéditeur de la lettre recommandée avec AR
- soit la date de signification de l'exploit d'huissier

ci-après dénommée la « **Notification** ».

Toute demande de paiement reçue après la survenance de la date du **31 mars 2027** par le Garant sera considérée comme nulle et non avenue.



4. APPEL DE LA GARANTIE

Les sommes appelées aux termes de la Garantie seront payables par le Garant au Bénéficiaire à première demande, après Notification écrite au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Garant ou par l'exploit d'huissier.

En cas d'appel partiel de la Garantie et jusqu'à son expiration, le Bénéficiaire conservera tous ses droits pour faire en une ou plusieurs fois et à tout moment, des appels complémentaires de ladite Garantie.

5. PAIEMENT

Le Garant s'oblige à payer les sommes appelées dans la limite du Montant Garanti au plus tard cinq (5) jours ouvrés suivant la réception par le Garant de la Notification.

Le Garant devra verser les sommes appelées au compte indiqué par le Bénéficiaire dans la Notification.

6. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La présente Garantie est régie par le droit français. Les tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris seront seuls compétents pour connaître de tout litige auquel la présente Garantie pourrait donner lieu.

7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, ainsi que pour la réception de tout courrier ou acte judiciaire et/ou extra-judiciaire concernant en particulier l'appel et l'exécution de la présente Garantie, le Garant déclare faire élection de domicile en son siège social situé à [●] ci-dessus visé.

Fait à [●]

Le [●]

(En un exemplaire original)

[SIGNATURE DU REPRESENTANT LEGAL/HABILITE DU GARANT]