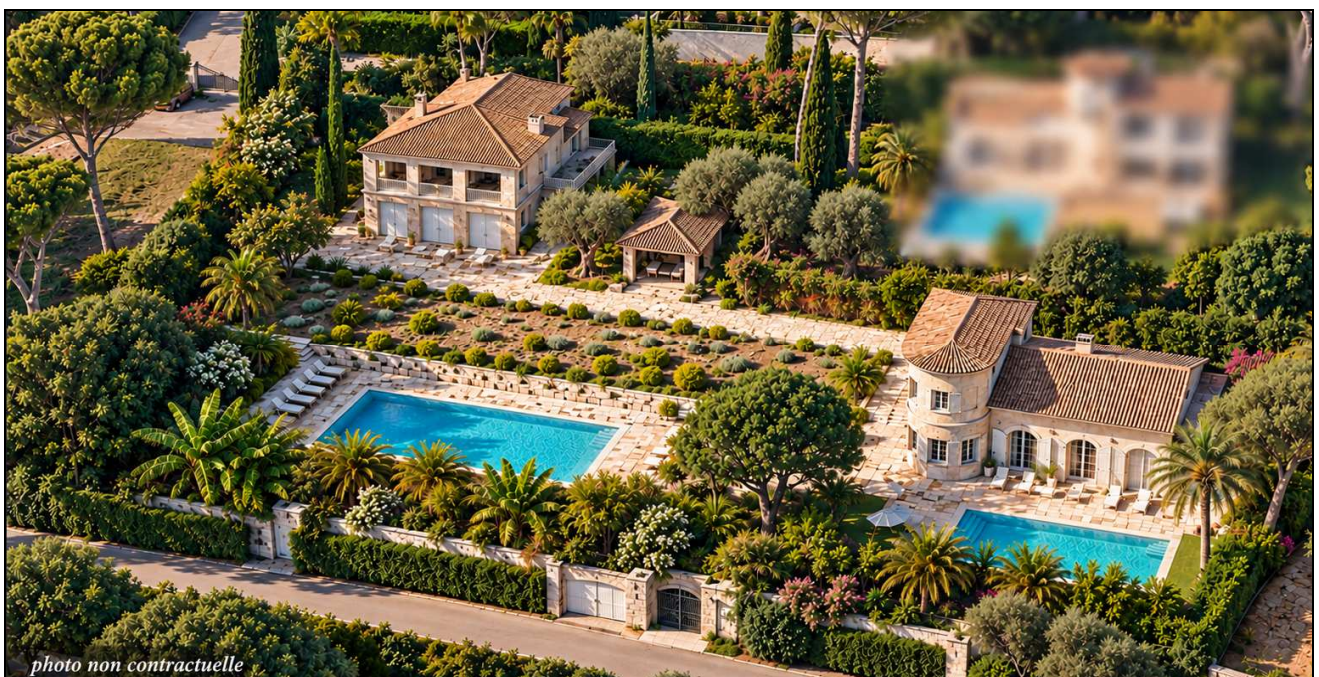




REGLEMENT DE CONSULTATION

**EN VUE DE LA VENTE PAR L'ETAT (AGRASC) DE BIENS SITUES
A ANTIBES (06160)**

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



Vue aérienne Google Earth (06/10/2023) améliorée par l'IA



SOMMAIRE

I- OBJET DE LA CONSULTATION

II – DESCRIPTION DES BIENS OBJET DE LA CONSULTATION

II.1 – DESIGNATION

II.1.1 – Désignation des Biens

II.1.2 – Surfaces

II.1.3 – Etat des Biens

II.2 – INFORMATIONS DIVERSES

II.2.1 – Propriété

II.2.2 – Domanialité

II.2.3 – Droit de priorité

II.2.4 – Droit de préemption urbain

II.2.5 – Situation d’occupation

II.2.6 – Dossier de Diagnostic Technique

II.2.7 – Situation au regard de l’urbanisme et des servitudes d’utilité publique

II.2.8 – Assurance

II.3 – LISTE DES DOCUMENTS ACCESSIBLES

III – CONDITIONS DE LA CONSULTATION

III.1 - CANDIDATS

III.2 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA 2EME PHASE DE CONSULTATION

III.3 – INFORMATIONS DES CANDIDATS

III.4 - CALENDRIER PREVISIONNEL DU DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

III.5 – VISITES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES CANDIDATS

III.6 – CONDITIONS DE REMISE ET DE PRESENTATION DES OFFRES

III.7 – ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DU CANDIDAT

III.8 – INTERRUPTION DE LA CONSULTATION – ABSENCE D’INDEMNISATION

III.9 – CONFIDENTIALITE ET DEONTOLOGIE

III.10 – EXCLUSION DE RESPONSABILITE – ABSENCE DE GARANTIE

IV – CONTENU DU DOSSIER D’OFFRE ATTENDU

IV.1 – PRESENTATION

IV.2 – PROPOSITION JURIDIQUE ET FINANCIERE RELATIVE A L’ACQUISITION DES BIENS

IV.3 – GARANTIE



V – RGPD ET JURIDICTION

V.1 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

V.2 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

VI – CONTACTS

ANNEXES AU REGLEMENT DE CONSULTATION

ANNEXE 1 – ATTESTATIONS DE SUPERFICIE HABITABLE

ANNEXE 2 – LETTRE D’ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE

ANNEXE 3 – MODELE DE LISTE DES PERSONNES HABILITEES A ACCEDER AU DOSSIER D’INFORMATIONS

ANNEXE 4 – MODÈLE DE LETTRE D’OFFRE FERME

ANNEXE 5 – MODÈLE DE GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE (GAPD)



REGLEMENT DE CONSULTATION

I- OBJET DE LA CONSULTATION

Par suite d'une confiscation, l'Etat représenté par l'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC) (ci-après le « Propriétaire ») est propriétaire de biens, constitués de deux propriétés bâties, situés à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap (ci-après les « Biens ») qu'il envisage de céder dans leur globalité par le biais d'une consultation.

L'organisation de cette consultation est confiée à l'office notarial « Les Notaires du Trocadéro » (ci-après « l'Office Notarial ») chargé d'assurer la conduite de la procédure jusqu'à la désignation de l'acquéreur retenu et la signature de l'acte authentique. Le présent règlement (ci-après « le Règlement de Consultation ») fixe les modalités de la consultation, les conditions de participation des candidats, les règles de remise des offres et les principes gouvernant leur examen. Il ne constitue ni une promesse de vente, ni une offre de contracter.

Ladite consultation est composée de deux phases :

- 1^{ère} phase de la procédure de consultation : L'appel à candidatures.
- 2^{ème} phase de la procédure de consultation : L'appel d'offres.

L'ensemble des informations figurant dans le présent document est transmis à titre indicatif et non contractuel.

Au cours de la procédure de vente, l'AGRASC demeure libre, à tout moment, de modifier le présent Règlement de Consultation, de solliciter des précisions auprès d'un ou plusieurs candidats, de négocier dans les conditions prévues ci-après ou d'interrompre la consultation.

La participation à la consultation emporte acceptation pleine et entière du présent règlement, de ses annexes et des éventuels avenants ou compléments diffusés en cours de procédure.



II - DESCRIPTION DES BIENS OBJETS DE LA CONSULTATION

II.1 – DESIGNATION

II.1.1 – Désignation des Biens

La présente consultation porte sur la cession globale de deux propriétés situées sur le territoire de la commune d'Antibes (06160). Les Biens sont vendus dans leur consistance au jour de la signature de l'acte authentique, avec toutes leurs dépendances, accessoires, droits et servitudes.

Désignation de la Propriété n°1

Une propriété située à ANTIBES (06160), 43 avenue des Pins du Cap.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BX	104	43 AV DES PINS DU CAP	00ha 11a 68ca

Il s'agit d'une propriété bâtie comprenant une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant, au rez-de-chaussée, un double séjour, une cuisine, deux chambres, deux salles de bains, une terrasse.

A l'étage, une chambre avec salle de bains, prolongée par d'importants espaces de dressing sous rampants.

De plus, elle dispose d'une piscine, d'un grand garage pouvant accueillir plusieurs voitures, de deux maisons de gardiens et d'une salle de cinéma.

Désignation de la Propriété n°2

Une propriété située à ANTIBES (06160), 41 avenue des Pins du Cap et 62 avenue Gardiole Bacon.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BX	105	41 AV DES PINS DU CAP	00ha 12a 02ca
BX	106	62 BD GARDIOLE BACON	00ha 11a 48ca

Il s'agit d'une propriété bâtie comprenant une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, desservie par un ascenseur, comprenant au rez-de-chaussée un hall d'entrée, un double séjour et une cuisine équipée ; à l'étage une chambre de maître avec salle de bains, dressing et terrasse, ainsi qu'une chambre d'invité avec salle de bains et terrasse.

Le sous-sol aménagé comprend notamment un garage, une cave à vin, une buanderie, des locaux techniques, trois pièces, une cuisine, une salle de bains, un atelier et un bureau.



Le parc arboré comprend une piscine.

Il est par ailleurs ici fait observer que ce descriptif n'a qu'une valeur strictement indicative et ne présume pas de la régularité des biens au regard du droit de l'urbanisme.

II.1.2 – Surfaces

Des attestations de surface habitable ont été établies par la société AGENDA DIAGNOSTICS, Constat Habitat, sise 68 boulevard Carnot, immeuble « Le Soft Consulting », 06400 CANNES le 22 juin 2026, lesquelles sont demeurées ci-annexées.

(ANNEXE N°1. ATTESTATIONS DE SUPERFICIE HABITABLE)

Il résulte de celles-ci, que les Biens objets de la consultation mesurent :

- Pour ce qui concerne la propriété n°1 : La surface habitable communiquée à titre indicatif est de 233,61 m² outre des surfaces annexes dont le mesurage sera communiqué ultérieurement,
- Pour ce qui concerne la propriété n°2 : La surface habitable communiquée à titre indicatif est de 223,25 m², outre environ 133,15 m² de surfaces annexes.

Les surfaces figurant dans les attestations de mesurage sont communiquées à titre indicatif. Elles ne constituent pas une garantie contractuelle et ne dispensent pas les candidats de procéder à leurs propres vérifications.

II.1.3 – Etat des Biens

Les Biens sont vendus en l'état, sans garantie quant à leur état d'entretien, leur conformité, leurs équipements, leurs plantations ou leurs piscines.

Le Vendeur ne garantit par ailleurs ni la capacité ni la conformité des différents réseaux desservant les Biens.

En outre le Propriétaire ne garantit ni l'état sanitaire des arbres, ni leur conservation, ni l'absence d'obligations administratives d'élagage ou d'abattage.



II.2 – INFORMATIONS DIVERSES

II.2.1 – Propriété

Les Biens appartiennent à l'ETAT représenté par l'AGRASC par suite d'une décision de confiscation pénale immobilière en vertu d'un jugement rendu le 15 juin 2020 par la Chambre Correctionnelle du Tribunal judiciaire de PARIS et d'un arrêt de la Cour d'Appel de PARIS du 21 janvier 2025 avec publication d'un extrait de l'arrêt ordonnant la confiscation pénale immobilière conformément à l'article 707-1 du Code de Procédure Pénale (Loi n° 2010-768 du 09 juillet 2010), par acte de l'AGRASC du 8 avril 2025 au nom du procureur de la République, publié au service de la publicité foncière de ANTIBES le 9 avril 2025 volume 2025P n° 8521.

Ordonnance de Saisie Pénale immobilière rendue par le premier juge d'instruction du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 4 septembre 2011, publiée au service de la publicité foncière de ANTIBES le 6 septembre 2011, volume 2011S, 56.

Ordonnance de Saisie Pénale immobilière rendue par le premier juge d'instruction du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 4 juillet 2013, publiée au service de la publicité foncière de ANTIBES le 12 juillet 2013, volume 2013S, 62.

II.2.2 – Domanialité

Les Biens dépendent du domaine privé de l'ETAT.

II.2.3 – Droit de priorité

En application des dispositions des articles L. 240-1 et suivants du Code de l'urbanisme, accordant aux collectivités territoriales un droit de priorité pour l'acquisition de certains biens appartenant à l'État, l'État notifiera à la Ville d'Antibes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de céder les Biens et lui proposera leur acquisition dans les conditions prévues par les textes précités.

Les diligences accomplies en vue de la purge de ce droit de priorité, ainsi que l'ensemble des pièces et justificatifs y afférents, seront conservés par le notaire représentant l'État.

Ces éléments ne seront pas communiqués aux candidats et leurs conseils dans le cadre de la présente Consultation. Ils pourront toutefois être communiqués à l'acquéreur, sur sa demande, postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente.



II.2.4 – Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue à l'article L. 240-3 du même Code.

II.2.5 – Situation d'occupation – Sécurisation des Biens

Les Biens sont libres de toute location / occupation.

Afin d'assurer la sécurisation des Biens jusqu'à leur cession, l'AGRASC a souscrit un contrat d'alarme et de télésurveillance.

Ce contrat sera résilié à la date de signature de l'acte authentique de vente.

À compter de cette date, l'acquéreur fera son affaire personnelle de la sécurisation et de la surveillance des Biens, sans recours contre l'AGRASC à ce titre.

II.2.6 – Dossier de Diagnostic Technique

Le dossier de diagnostics techniques sera disponible dans le Dossier d'Informations. Il sera composé des documents suivants pour chacune des propriétés :

- un dossier technique amiante,
- un rapport de l'état relatif à la présence de termites,
- un diagnostic de performance énergétique,
- un rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz,
- un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- un état des risques,
- un état des nuisances sonores aériennes,
- un constat de sécurité piscine.

L'État mettra à jour au besoin le dossier de diagnostics techniques avant la signature de l'acte authentique de vente.

II.2.7 – Situation au regard de l'urbanisme et des servitudes d'utilité publique

Il résulte des notes de renseignements d'urbanisme générées le 16 avril 2026 ainsi que d'un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'ANTIBES sous le numéro CU 0060042600221 le 21 avril 2026 et dont copie est demeurée ci-annexée, que les Biens sont notamment situés :

- dans la zone UDe « quartier péri-centraux – bâti individuel dominant » du Plan Local d'Urbanisme de la commune,



- dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), zone GB1 du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville d'Antibes. Les candidats reconnaissent avoir été informés que tout projet est susceptible d'être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et devra respecter les prescriptions applicables,
- dans un secteur faisant l'objet de prescriptions particulières en matière architecturale et paysagère.

Les documents susvisés mentionnent également diverses servitudes d'utilité publique et prescriptions administratives susceptibles d'affecter les Biens.

Les candidats sont réputés en avoir pris connaissance.

Ils reconnaissent avoir été mis en mesure d'en apprécier les conséquences sur leur projet d'acquisition.

Ils feront leur affaire personnelle des contraintes pouvant résulter des servitudes d'urbanisme, des servitudes de protection du patrimoine, des servitudes aéronautiques, de toute autre servitude administrative ou réglementaire existante.

Les candidats reconnaissent être parfaitement informés que tout projet de transformation, d'extension, de démolition, de reconstruction ou de modification des Biens pourra nécessiter l'obtention préalable des autorisations administratives requises.

Ils feront leur affaire personnelle de l'obtention de ces autorisations, sans recours contre le vendeur.

II.2.8 – Assurance

L'État, étant son propre assureur, n'a souscrit aucune assurance relative aux Biens.

Le candidat retenu devra faire assurer les Biens en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

II.3 – LISTE DES DOCUMENTS ACCESSIBLES

L'AGRASC mettra à disposition des candidats, à compter du 5 octobre 2026 dans le cadre de la 2^{ème} phase de la présente consultation, une data room électronique hébergée par la Chambre des Notaires de Paris (ci-après le « Dossier d'Informations »), qui sera alimentée tout au long de la consultation, et jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, laquelle comprendra d'une part, les documents en sa possession relatifs aux Biens et d'autre part un projet d'acte authentique de vente.

Les candidats reconnaissent que l'État est devenu propriétaire des Biens par confiscation et que, par conséquent, l'AGRASC ne sera pas nécessairement en mesure de fournir d'autres documents que ceux figurant dans le Dossier d'Informations.



Le Propriétaire pourra compléter ou modifier le Dossier d'Informations jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les candidats en seront informés par les alertes électroniques générées lors de l'ajout de nouveaux documents.

III- CONDITIONS DE LA CONSULTATION

III.1 - CANDIDATS

Les candidats intéressés devront faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, avocats, notaires,...) et transmettre à l'occasion de la réponse, au format numérique « .pdf », uniquement à l'adresse email suivante : **capdantibes@trocadero.notaires.fr**, un dossier de candidature qui contiendra a minima les pièces suivantes, savoir :

a/ Une lettre signée du candidat (sur papier à en-tête de la société signée du représentant légal, pour le candidat personne morale) faisant acte de candidature et donnant son accord sur les termes du présent appel à candidatures en mentionnant ses activités principales, les éventuelles opérations comparables qu'il a déjà réalisées, sa capacité financière et le motif de son intérêt pour ces Biens.

b/ Un dossier contenant les informations/documents suivants :

➤ Pour les personnes physiques :

Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, nationalité, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuel, ainsi que la copie de leur pièce d'identité.

Précision doit être faite du cadre dans lequel l'acquisition est envisagée.

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

- nom du ou des dirigeant(s) de la personne morale et de son (ses) représentant(s) légal(aux),
- en cas d'appartenance à un groupe : le nom et l'organigramme du groupe,
- en cas de groupement : le nom du mandataire du groupement,
- en cas de société cotée : l'identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, copie des cartes nationales d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographies des dirigeants de la personne morale, de ses représentants légaux, du mandataire du groupement, des actionnaires détenant plus de 5% du capital social,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat et statuts à jour certifiés conformes de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement le capital ou des droits de vote du candidat acquéreur,



- identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du code monétaire et financier,
- copie du document relatif au bénéficiaire effectif au sens de l'opération tel que défini par le code monétaire et financier, daté, signé et déposé au greffe du tribunal de commerce,
- copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre de candidature.

Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur.

- surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats.

S'il y a constitution d'un groupement, le bilan des sociétés mères.

- éventuellement, savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat a pu concourir au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature et leur montant,
- extrait k-bis définitif de moins d'un mois,
- certificat de non faillite de moins d'un mois,
- état d'endettement de moins d'un mois,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine,
- les noms, prénoms, fonctions, sociétés de rattachement, adresses e-mail et numéros de téléphone (ligne directe) des conseils du candidat acquéreur qui demanderont l'accès au Dossier d'Informations dématérialisé si la candidature est retenue.

➤ Pour les candidats étrangers :

- l'ensemble des documents visés ci-dessus (en fonction de la réglementation applicable dans le pays d'immatriculation de la personne morale) traduits par un traducteur assermenté auprès de la Cour d'Appel de PARIS,



- un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence de la personne morale étrangère, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français par un traducteur assermenté auprès de la Cour d'Appel de PARIS, légalisé ou revêtu de l'apostille, le cas échéant, attestant que le candidat et le signataire de la candidature disposent des capacités et pouvoirs leur permettant respectivement de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat acquéreur ; un avis juridique non satisfaisant pourra motiver l'irrecevabilité de la candidature et le cas échéant de l'offre ferme qui suivrait. Il est précisé que cet avis juridique devra en outre confirmer que la personne morale a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale.

L'absence de l'une ou de plusieurs des pièces listées ci-dessus, ou le défaut de signature de celle(s)-ci pourra entraîner le rejet de la candidature. L'AGRASC se réserve toutefois le droit de demander aux candidats de compléter et/ou de régulariser leurs dossiers.

III.2 - CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA 2EME PHASE DE CONSULTATION

Seuls sont autorisés à participer à la 2^{ème} phase de consultation les candidats présélectionnés par l'AGRASC, qui auront signé une lettre d'engagement de confidentialité conformément au modèle ci-joint et reçu le présent Règlement de Consultation.

(ANNEXE N°2. LETTRE D'ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE)

Le fait d'accéder au Dossier d'Informations et de participer à la Consultation implique l'acceptation sans réserve des conditions générales d'utilisation de l'ESPACE NOTARIAL et de toutes les conditions fixées par l'AGRASC dans le présent Règlement de Consultation.

Chaque candidat aura la possibilité sous sa seule responsabilité, de s'associer avec tout partenaire(s) de son choix sous la réserve expresse que ce ou ces partenaire(s) prennent les mêmes engagements et que les différentes sociétés du groupement ainsi constitué soient solidaires. Il appartient au candidat de s'assurer de la reprise par ses partenaires et sous-traitants de ses engagements.

A cet effet, chaque candidat retenu remettra à l'Office Notarial la liste de personnes habilitées à recevoir des codes d'accès à la documentation en ligne selon modèle joint.

(ANNEXE N°3. MODELE DE LISTE DES PERSONNES HABILITEES A ACCEDER AU DOSSIER D'INFORMATIONS)



III.3 - INFORMATION DES CANDIDATS

En complément des informations mises à leur disposition, les candidats pourront, à leurs frais et sous leur responsabilité, procéder à toutes investigations qu'ils estimeront nécessaires pour établir leur offre en connaissance de cause, sous réserve de ne pas porter préjudice à l'AGRASC ni aux Biens.

Tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition des Biens que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

III.4 - CALENDRIER PREVISIONNEL DU DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

- **Période de l'appel à candidatures**

Envoi par les candidats de leur dossier de candidature : à compter de la publicité le 18 septembre 2026 et jusqu'au lundi 26 octobre 2026 à 12 heures au plus tard (heure locale de Paris) à l'adresse courriel suivante : capdantibes@trocadero.notaires.fr.

- **Période de l'appel d'offres** (*dates indicatives*)

Période des visites : du lundi 5 octobre 2026 au vendredi 30 octobre 2026.

Ouverture de l'accès au Dossier d'Informations : lundi 5 octobre 2026.

Date limite pour poser des questions dans le cadre du Dossier d'Informations : vendredi 6 novembre 2026 à 12 heures (heure locale de Paris).

Date limite de réponse aux questions posées dans le cadre du Dossier d'Informations : vendredi 13 novembre 2026 à 12 heures (heure locale de Paris).

Date limite de réception des offres fermes : vendredi 20 novembre 2026 à 12 heures (heure locale de Paris).

Objectif de signature de l'acte authentique de vente : vendredi 29 janvier 2027.

L'AGRASC se réserve la faculté de modifier le planning ci-dessus et/ou d'organiser un second tour avec tout ou partie des candidats ayant remis une offre et/ou de mettre fin à la présente consultation sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnité de quelque type que ce soit pour quelque motif que ce soit.

III.5 - VISITES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES CANDIDATS

La visite préalable des Biens est obligatoire. Aucune offre ne sera recevable si le candidat, ou un représentant dûment habilité, n'a pas préalablement visité les Biens.



Les visites seront assurées par l'Office Notarial et se dérouleront sur un créneau horaire d'1 heure 30 minutes maximum. Lesdites visites auront lieu sur rendez-vous et se dérouleront du lundi 5 octobre 2026 au vendredi 30 octobre 2026.

Un bon de visite sera signé par le candidat ou son représentant à l'issue de la visite.

L'Office Notarial « Les Notaires du Trocadéro » se rapprochera des candidats retenus pour la phase d'appel d'offres afin d'organiser avec eux une visite.

Le Candidat est informé que, compte tenu du lieu de situation de l'Immeuble, les visites sont organisées, par l'Office Notarial, sur une période et des créneaux définis, rappelés ci-dessus. Le Candidat s'engage à se rendre disponible afin de pouvoir effectuer une visite, préalable obligatoire à la remise de toute offre. Le candidat ne pourra en aucun cas conditionner son offre à une (ou des) visites ultérieures des Biens.

Les Candidats seront accueillis devant l'entrée des Biens à l'horaire convenu.

Au début de la visite, chaque Candidat signera un bon de visite, listant l'identité du Candidat et de chacun de ses accompagnants (six (6) personnes maximum par groupe de Candidat).

Les visites des Biens ne seront pas libres : les Candidats devront respecter le circuit de visite préétabli et le rythme imposé par l'Office Notarial.

Sur demande d'un Candidat, le Propriétaire pourra éventuellement autoriser une seconde visite.

Pour toute question et demande d'information ou de précision relatives au déroulement de la consultation, les candidats pourront s'adresser par écrit à l'adresse courriel suivante : capdantibes@trocadero.notaires.fr.

Toutes les questions relatives aux Biens ou aux conditions de leur cession devront être posées exclusivement par écrit par l'intermédiaire du Dossier d'Informations.

Chaque question devra être rédigée en langue française, ne porter que sur une seule thématique et ne comporter aucune indication permettant d'identifier son auteur.

Le nombre de questions est limité à dix (10) par candidat.

Toute demande de communication d'un document complémentaire devra être formulée selon les mêmes modalités. L'AGRASC demeurera seule juge de l'opportunité de communiquer le document sollicité, notamment en fonction des éléments dont elle dispose.

L'AGRASC se réserve également la faculté de ne pas répondre à toute question qui lui paraîtrait sans incidence sur l'établissement des offres, étrangère à l'objet de la Consultation ou appelant la communication d'informations dont elle ne dispose pas.



Les candidats ne sont pas autorisés à contacter directement l'AGRASC ou ses conseils au sujet des Biens ou de la procédure, les échanges devant intervenir exclusivement par l'intermédiaire de l'Office Notarial ou du Dossier d'Informations selon leur objet.

III.6 - CONDITIONS DE REMISE ET DE PRESENTATION DES OFFRES

Les offres devront notamment :

- Être remises en 2 exemplaires papiers et sur une clé USB.
- Respecter les diverses dispositions de l'ensemble des conditions de la consultation, et en particulier celles du présent Règlement de Consultation.
- Être des offres fermes, irrévocables et non modifiables, valables jusqu'au 31 mars 2027 inclus, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation.
- Être conformes au modèle d'offre ferme annexé au présent Règlement de Consultation,

(ANNEXE N°4. MODELE DE LETTRE D'OFFRE FERME)

- Porter sur la totalité des Biens, aucune offre portant sur une seule des propriétés ou sur une partie seulement des Biens ne pouvant être admise,
- Être formulées sans aucune condition particulière, essentielle ou déterminante et sans aucune condition suspensive au bénéfice du candidat, notamment de financement, d'autorisation interne, d'approbation d'un comité ou d'obtention d'une autorisation administrative. Le signataire de l'offre devra être un représentant dûment habilité de la société. Le candidat sera engagé par le contenu de son offre dès l'instant où celle-ci aura été remise à l'Etude Les Notaires du Trocadéro. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir du signataire,
- Être accompagnées de l'attestation notariale prévue à l'article IV.3 justifiant de la constitution ou de la disponibilité de la garantie exigée dans les conditions prévues audit article,
- Être intégralement rédigées en langue française,
- Être déposées sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure cachetée ne portant que la mention suivante : « Confidentiel - Appel d'offres CAP D'ANTIBES / NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER » à l'adresse suivante :

Office Notarial « Les Notaires du Trocadéro »

A l'attention de Maître Coraline CORACK

32, avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS



- Être impérativement déposées à l'Office Notarial « Les Notaires du Trocadéro », **au plus tard le vendredi 20 novembre 2026 à 12 heures (heure locale de Paris)**. Un récépissé de dépôt fera foi.

Les offres devront être remises en mains propres contre récépissé. Tout envoi par voie postale, par courrier électronique ou par tout autre mode de transmission sera irrecevable.

L'AGRASC se réserve le droit de considérer comme nulles les réponses qui ne respecteraient pas les conditions du présent Règlement de Consultation ou qui seraient incomplètes ainsi que celles qui seraient reçues hors délai.

III.7 – ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DU CANDIDAT

A réception des offres, l'AGRASC procédera à leur dépouillement et à l'analyse comparative des offres recevables.

La vente ne sera valablement formée et le transfert de propriété effectif que par la signature de l'acte authentique de vente.

L'AGRASC appréciera souverainement les offres reçues.

Le critère prédominant de choix réside dans le prix proposé.

Sont également évalués la solidité financière des candidats, leur capacité à respecter leurs engagements, leurs éventuels savoir-faire et expériences dans le domaine immobilier et l'ensemble des compétences techniques mises en œuvre.

L'AGRASC pourra solliciter tout complément d'information, procéder à l'audition d'un ou plusieurs candidats et/ou organiser un ou plusieurs tours supplémentaires afin de permettre aux candidats concernés de préciser ou d'améliorer leur offre.

En cas de second tour, ses modalités et son calendrier seront communiqués aux candidats concernés.

Toute nouvelle offre de prix devra être au moins égale à l'offre précédemment formulée par le candidat.

À défaut de remise d'une nouvelle offre par un candidat admis à participer à un second tour, son offre antérieure demeurera valable dans les conditions et jusqu'au terme prévus par celle-ci.



Les candidats non retenus reconnaissent à l'AGRASC le droit de ne pas avoir à motiver sa décision et s'interdisent d'exercer un recours à ce seul titre.

Enfin, l'AGRASC pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'AGRASC d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'intégralité des engagements souscrits par le substituant et agréer expressément les termes du présent Règlement de Consultation, du projet d'acte authentique de vente ainsi que de l'ensemble des pièces composant le Dossier d'Informations.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

III.8 - INTERRUPTION DE LA CONSULTATION – ABSENCE D'INDEMNISATION

L'AGRASC se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

III.9 – CONFIDENTIALITE ET DEONTOLOGIE

Cette consultation revêt un caractère strictement confidentiel que les candidats se sont expressément engagés à respecter dans la lettre d'engagement de confidentialité remise à l'AGRASC préalablement à leur accès au présent Règlement de Consultation.

L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres, associés et sous-traitants de l'équipe retenue (y compris banquier, architecte, géomètre,...).

III.10 – EXCLUSION DE RESPONSABILITE – ABSENCE DE GARANTIE

Aucune déclaration ou garantie n'est consentie par l'AGRASC, ses représentants, ses conseils ou l'Office Notarial quant à l'exactitude, l'authenticité, l'exhaustivité ou la pertinence des informations et documents communiqués dans le cadre de la Consultation.



Il appartient à chaque candidat de vérifier les informations communiquées et de procéder, sous sa seule responsabilité et avec l'assistance des conseils de son choix, à toutes investigations qu'il estimera nécessaires.

Les Biens seront vendus en l'état, dans leur configuration au jour de la vente, aux risques et périls de l'acquéreur et sans autre garantie de la part de l'AGRASC que la garantie d'éviction dans les limites prévues à l'acte authentique de vente.

Le candidat acquéreur fera notamment son affaire personnelle de l'état des constructions, équipements, réseaux, piscines et plantations, de la destination des Biens ainsi que de toutes contraintes ou anomalies juridiques, administratives, urbanistiques, fiscales, techniques ou environnementales susceptibles de les affecter.

L'AGRASC ne garantit notamment ni la régularité des constructions ou travaux réalisés antérieurement à la confiscation, ni l'existence ou la conformité des autorisations administratives ou assurances afférentes.

Le Propriétaire ne garantit pas davantage le contenu des plans, mesurages, diagnostics, études ou autres documents établis par des tiers et versés au Dossier d'Informations, lesquels demeurent sous la responsabilité de leurs auteurs.

IV - CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE ATTENDU

Le dossier d'offre remis en 2 exemplaires par le candidat acquéreur devra obligatoirement comporter au minimum les pièces suivantes :

IV.1 - PRESENTATION

Le candidat présentera :

- Sa société, s'il s'agit d'une personne morale,
- Son activité passée et actuelle,
- Les noms et références des personnes chargées du suivi de l'acquisition, y compris notaires et techniciens,
- Le cas échéant, les mêmes éléments pour les autres sociétés du groupement.
- Le montage juridique et financier envisagé avec ses partenaires.



IV.2 - PROPOSITION JURIDIQUE ET FINANCIERE RELATIVE A L'ACQUISITION DES BIENS

1/ Pour être valable, l'offre devra être ferme et mentionner :

- Le prix d'acquisition proposé pour la totalité des Biens, exprimé en euros et en valeur nette de tout droit ou taxe. Ainsi que la ventilation de ce prix entre les deux propriétés composant les Biens pour les besoins de l'application éventuelle de la clause d'intéressement en cas de mutation ultérieure dont il est fait mention ci-après et dont les modalités d'application seront précisées aux termes du projet d'acte authentique de vente.
- Les modalités de financement de l'opération, détaillées conformément au modèle de lettre d'offre ferme figurant en Annexe 4,
- La volonté expresse du candidat de signer l'acte de vente des Biens,
- La renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

L'offre pourra également comprendre une présentation succincte de la destination et du projet envisagés pour les Biens, étant précisé que ces éléments sont communiqués à titre informatif et ne constituent ni une condition de l'offre ni un engagement de l'AGRASC quant à la faisabilité du projet.

2/ Le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

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

4/ Le candidat retenu supportera les honoraires de négociation dus à l'Office Notarial, lesquels seront calculés sur le prix de vente d'après le barème suivant :

✓ **TROIS VIRGULE NEUF pour cent (3,9 %) TTC**

TVA au taux alors en vigueur inclus.

Ces honoraires seront payés lors de la signature de l'acte authentique de vente en sus du prix de vente, des émoluments sans écrêtement, frais, droits d'enregistrement et taxes.

5/ Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.



6/ Le candidat devra reconnaître avoir visité les Biens, analysé le Dossier d'Informations avec les conseils de son choix, pu effectuer les investigations qu'il jugeait utiles et accepter sans réserve les conditions de vente en l'état et d'absence de garantie prévues à l'article III.10 ainsi que les stipulations du projet d'acte authentique de vente.

7/ À compter de la vente, l'acquéreur sera cessionnaire, sans garantie quant à leur validité ou leurs effets, des droits, actions et créances de responsabilité éventuels détenus par l'AGRASC relativement aux Biens, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constituant le dossier de diagnostics techniques, conformément aux stipulations du projet d'acte authentique de vente.

Clause d'intéressement en cas de mutation ultérieure

Il est précisé qu'en cas de mutation, à titre onéreux, de tout ou partie des Biens par le Candidat acquéreur retenu, dans un délai de CINQ (5) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, à un prix ou une valeur, supérieur au prix d'acquisition correspondant, le Candidat acquéreur sera tenu de verser à l'AGRASC, un intéressement égal à VINGT POUR CENT (20 %) de la plus-value nette réalisée.

Afin de permettre l'application de cette clause dans l'hypothèse d'une mutation séparée de l'une des deux propriétés composant les Biens, chaque Candidat devra ventiler le prix global proposé entre chacune des deux propriétés, dans la proportion suivante : 35% pour la Propriété numéro 1 et 65% pour la Propriété numéro 2.

Cette ventilation aura notamment pour objet de déterminer, en cas de mutation séparée de l'une des propriétés pendant la période précitée de cinq (5) ans, la fraction du prix initial d'acquisition servant de référence au calcul de la plus-value nette réalisée.

Dans l'hypothèse où, préalablement à une telle mutation, l'acquéreur aurait procédé à une division ou à une modification parcellaire ne permettant plus de faire correspondre exactement le bien cédé à l'une des deux propriétés telles qu'identifiées lors de la Vente, la fraction du prix initial d'acquisition imputable au bien cédé sera déterminée selon des modalités à préciser dans le projet d'acte authentique de vente.

Pour l'application de la présente clause, la plus-value nette réalisée correspondra à la différence positive entre :

- d'une part, le prix ou la valeur retenu au titre de la mutation considérée, et
- d'autre part, la fraction du prix d'acquisition initial correspondant au bien ou aux droits immobiliers faisant l'objet de cette mutation, augmentée des dépenses et frais admis en déduction dans les conditions qui seront définies dans le projet d'acte authentique de vente.



Les modalités détaillées d'application de cet intéressement, notamment la définition des mutations concernées, la détermination du prix ou de la valeur de mutation, les dépenses et frais pouvant être pris en compte pour le calcul de la plus-value nette, les modalités applicables en cas de division parcellaire ou de mutation partielle des Biens, ainsi que les obligations déclaratives et justificatives de l'acquéreur, seront précisées dans la clause d'intéressement qui figurera au projet d'acte authentique de vente qui sera mis à disposition des Candidats dans le Dossier d'Informations.

IV.3 - GARANTIE

Au moment du dépôt de son offre ferme, chaque Candidat devra justifier de sa capacité à constituer la garantie ci-après en remettant une attestation émanant d'un notaire ayant compétence en France, certifiant qu'il détient :

- soit, sur un compte ouvert dans ses livres au nom du Candidat émetteur de l'offre, une somme équivalente à 10 % (dix pour cent) du montant de l'offre de prix qui restera immédiatement disponible jusqu'au 31 mars 2027 et qu'il [le notaire] a reçu l'ordre irrévocable, du représentant légal dûment habilité du Candidat, de virer cette somme le compte de l'Office Notarial "Les Notaires du Trocadéro" ouvert à la Caisse des dépôts et consignations, pour le compte de l'AGRASC, dans les deux (2) Jours Ouvrés de la réception de la notification adressée par l'AGRASC au Candidat confirmant l'acceptation de son offre,
- soit l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande non documentée définie à l'article 2321 du Code civil, conforme au modèle ci-annexé, émise au profit de l'ETAT représenté par l'AGRASC, pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % (dix pour cent) du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège ou une succursale en France, pour une durée expirant le 31 mars 2027 et qu'il [le notaire] a reçu l'ordre de remettre, l'original de cette garantie à l'AGRASC dont les coordonnées figurent ci-dessous dans les deux (2) Jours Ouvrés de la réception de la notification adressée par l'AGRASC au Candidat confirmant l'acceptation de son offre.

(ANNEXE N°5. MODELE DE GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE)

Dans l'hypothèse d'un second tour, la durée des garanties qui précèdent devra pouvoir être prorogée, à première demande et pour un délai qui sera précisé par le Propriétaire.

Dans les deux (2) Jours Ouvrés suivant la réception de la notification d'acceptation de son offre par l'AGRASC, le Candidat retenu devra constituer effectivement la garantie, fixée à dix pour cent (10 %) du montant de son offre, selon l'une des modalités suivantes :



- soit en effectuant un virement bancaire sur le compte de l'Etude des Notaires du Trocadéro ouvert à la Caisse des dépôts et consignations, au profit de l'AGRASC,
- soit en remettant l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande non documentée définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'AGRASC pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % (dix pour cent) du montant de l'offre du Candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège ou une succursale en France, pour une durée expirant le 31 mars 2027.

Dans le deuxième cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à l'adresse de l'Office Notarial.

Dans tous les cas, tous les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du Candidat.

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

A compter de l'acceptation de l'offre, en cas de non-respect des modalités, du délai de versement de la garantie ou du non-respect de Règlement de Consultation, l'offre du Candidat sera caduque de plein droit, le Candidat défaillant sera alors redevable d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%) du montant de l'offre à verser à l'AGRASC dans les CINQ (5) Jours Ouvrés de la notification de la caducité de son offre, et, si elle le décide, l'AGRASC poursuivra la procédure de la Consultation en sélectionnant un autre Candidat ayant déposé une offre.

En cas de refus de signature de l'acte authentique de vente par le Candidat, alors même que le titulaire du droit de préemption et/ ou du droit de priorité a renoncé expressément ou tacitement à l'exercice de son droit, l'AGRASC pourra à son choix :

- soit se prévaloir de la caducité de l'offre un (1) mois après une mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, l'AGRASC retrouvant son entière liberté de disposer des Biens et le montant de la garantie restera alors acquis à l'AGRASC et s'imputera sur le montant de l'indemnité forfaitaire, fixée en pareil cas à dix pour cent (10%) de l'offre du Candidat,
- soit demander l'exécution du contrat de vente par toute voie de droit, auquel cas le montant de la garantie acquis à l'AGRASC s'imputera sur le montant du prix qui sera dû.

En outre, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal.

En cas d'exercice par le titulaire (i) du droit de préemption s'il en existe et/ou (ii) du droit de priorité : l'offre sera caduque de plein droit et l'indemnité versée ou la garantie à première demande remise sera restituée au Candidat.



V- RGPD ET JURIDICTION

V.1 - INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

L'Etude Les Notaires du Trocadéro dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Les informations mentionnées ci-dessus concernant le Candidat feront l'objet de plusieurs traitements à destination de l'ETAT et de l'AGRASC. Les données personnelles traitées sont réservées à l'usage de l'ETAT et de l'AGRASC et ne peuvent être transmises qu'à des prestataires intervenant dans la gestion de la consultation avec les potentiels Candidats acquéreurs. En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Ces données personnelles sont traitées en vue de l'exécution de la transaction envisagée d'une part et d'autre part en vue du respect de nos obligations légales et réglementaires.

Les données sont conservées pendant une durée de SIX (6) mois à compter de la réalisation de la prestation objet des présentes.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) — www.cnil.fr — 3 place de Fontenoy 75007 Paris.

V.2 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent Règlement de Consultation, la loi française est applicable et seuls sont compétents les Tribunaux de l'ordre judiciaire du ressort de la Cour d'Appel de PARIS.

Le Candidat reconnaît avoir pris connaissance du présent Règlement de Consultation.



VI- CONTACTS

Les Notaires du Trocadéro

TEL : +33 1 53 65 71 00

capdantibes@trocadero.notaires.fr

Me Pascal EROUT, notaire associé

pascal.erout@trocadero.notaires.fr

Me Coraline CORACK, notaire

coraline.corack@trocadero.notaires.fr

M. Thomas PINTAPARIS, négociateur immobilier

thomas.pintaparis@trocadero.notaires.fr



ANNEXES AU REGLEMENT DE CONSULTATION



ANNEXE 1 – ATTESTATIONS DE SUPERFICIE

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

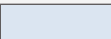
Légende			
	Surface habitable		Surface des annexes
			Surface non prise en compte



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

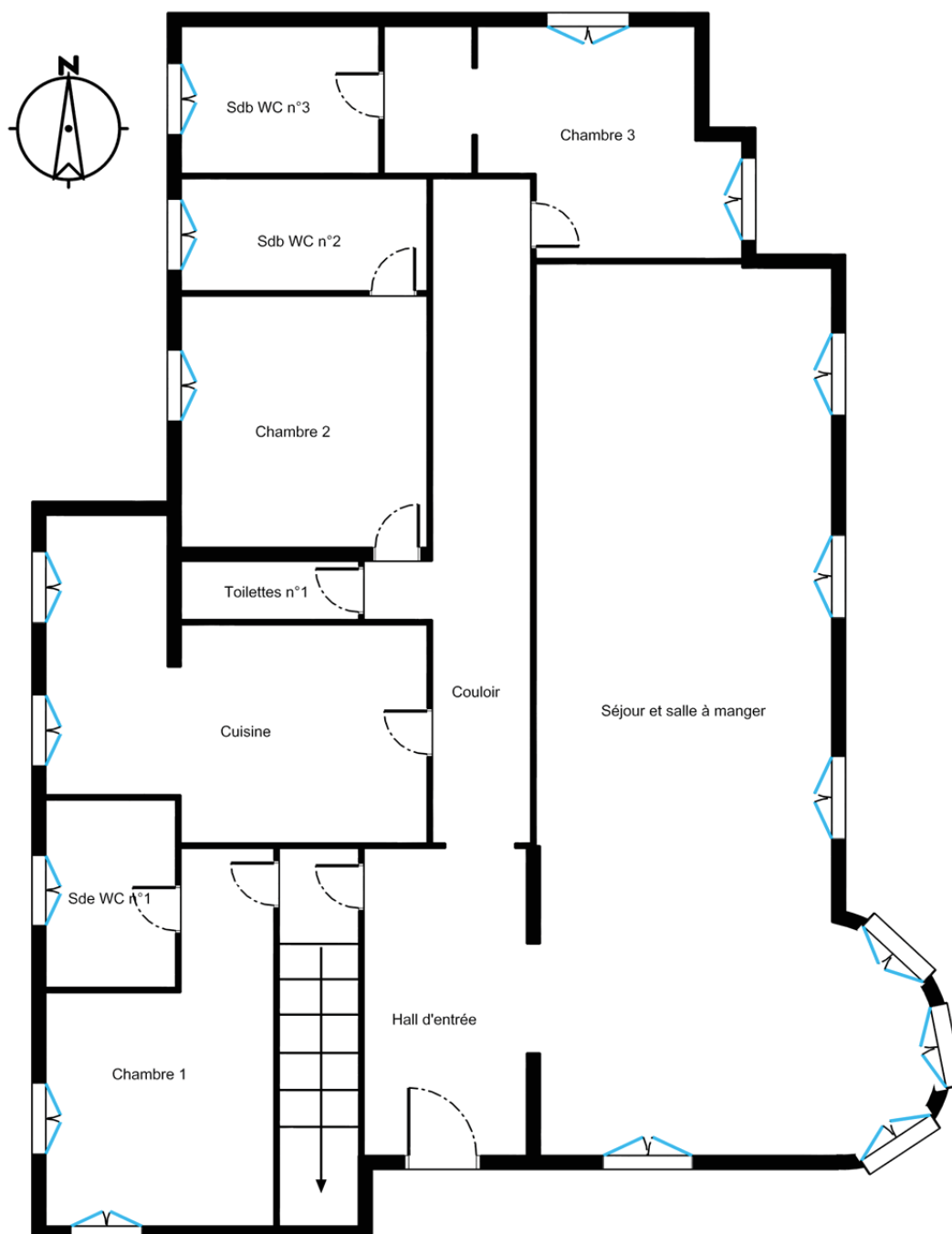




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 43 Avenue des Pins du Cap (Parcelle BX/104) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-06-0409				
<i>N° planche:</i> 2/2		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°1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

Document sans échelle remis à titre indicatif

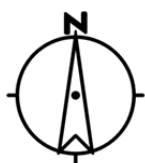
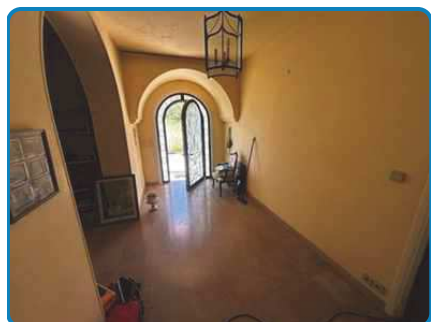


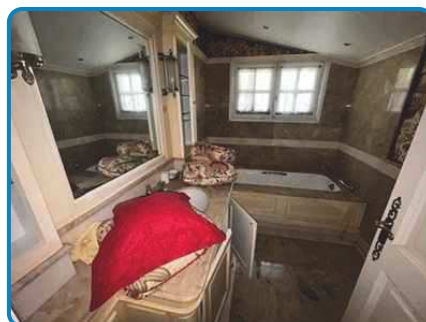
Planche photographique



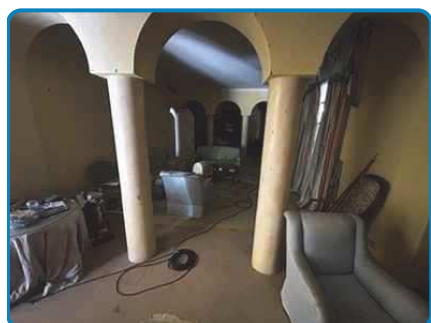
Villa n°1 Est Rez de chaussée Hall d'entrée



Villa n°1 Est Rez de chaussée Chambre 3



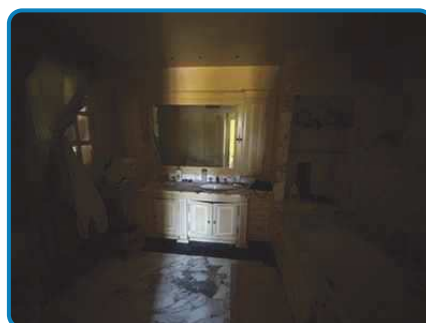
Villa n°1 Est Rez de chaussée Sdb WC n°3



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



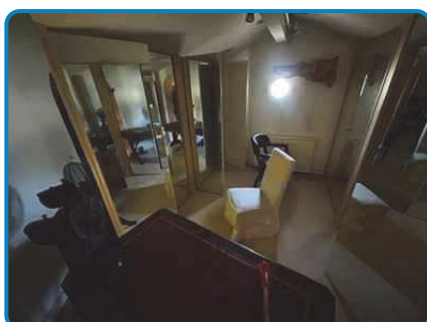
Villa n°1 Est 1er étage Palier



Villa n°1 Est 1er étage Sdb WC n°4



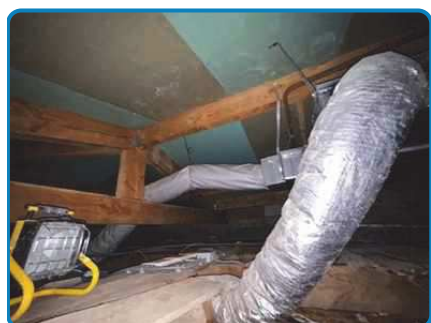
Villa n°1 Est 1er étage Dressing n°1



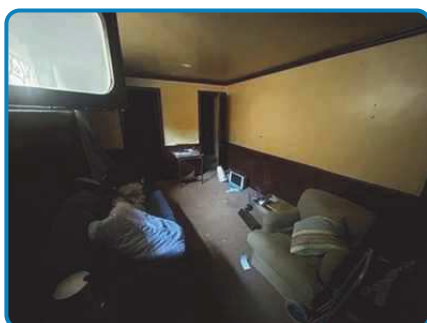
Villa n°1 Est 1er étage Dressing n°2



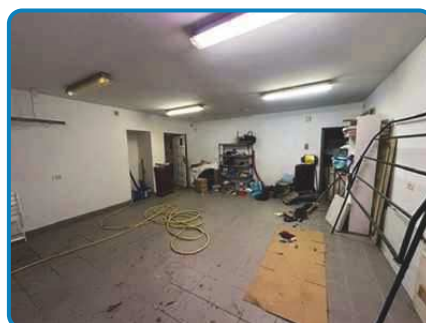
Villa n°1 Est 1er étage Chambre n°4



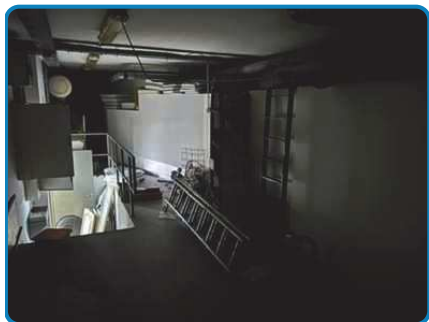
Villa n°1 Est Toiture Combles



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

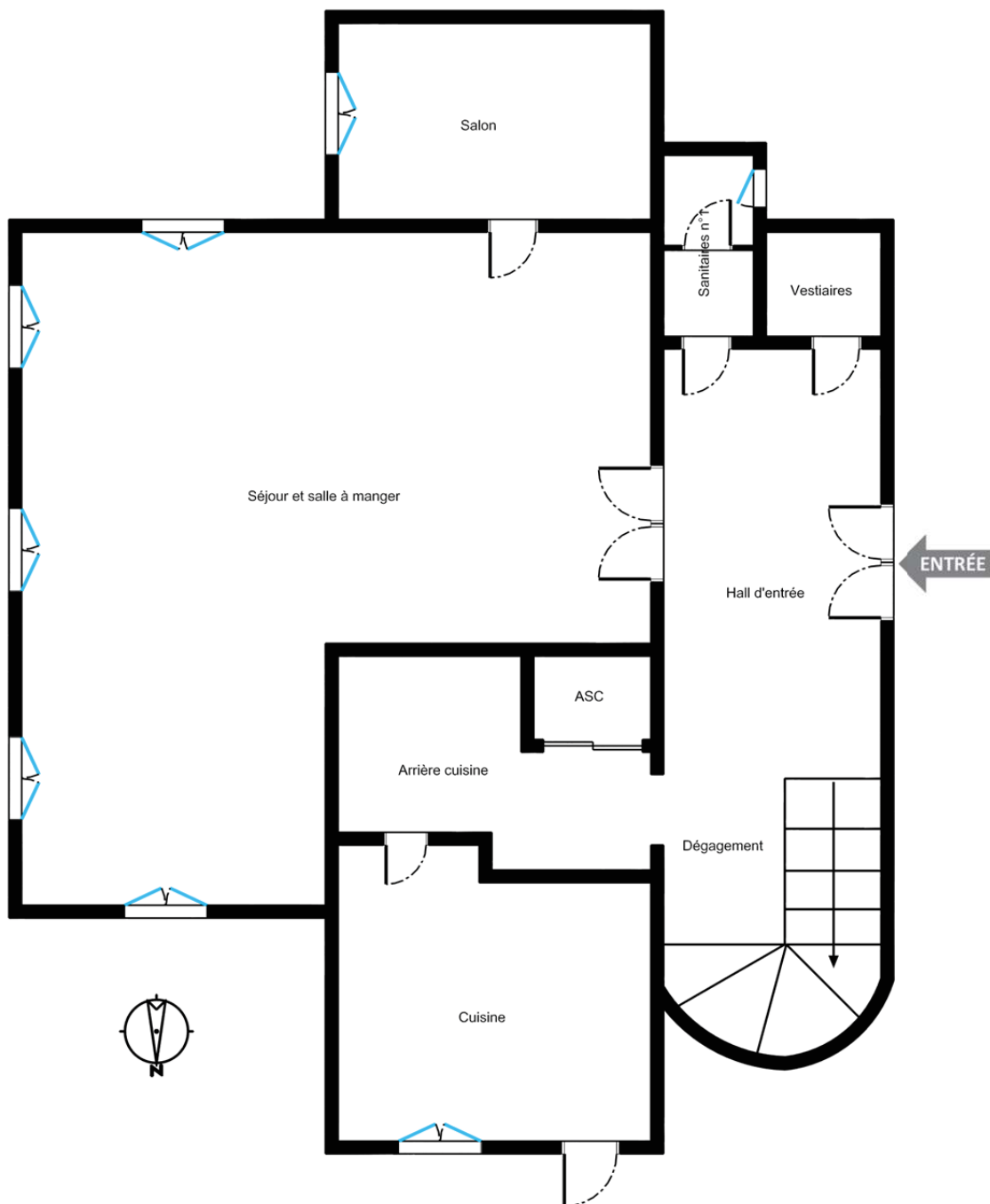




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i> 2/4		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa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

Document sans échelle remis à titre indicatif

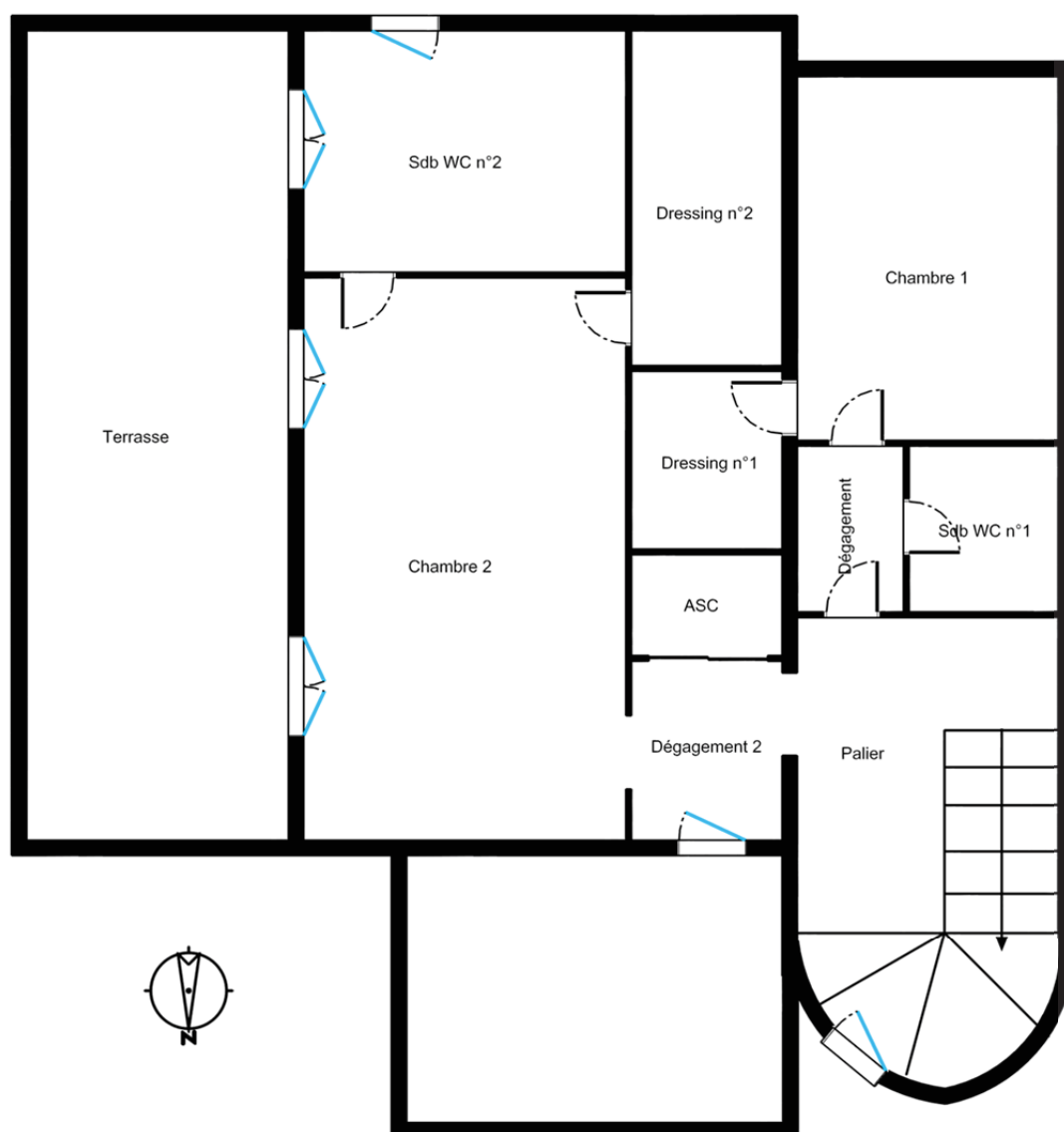




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i>	3/4	<i>Version:</i>	1	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°2 Ouest - Sous sol

Document sans échelle remis à titre indicatif

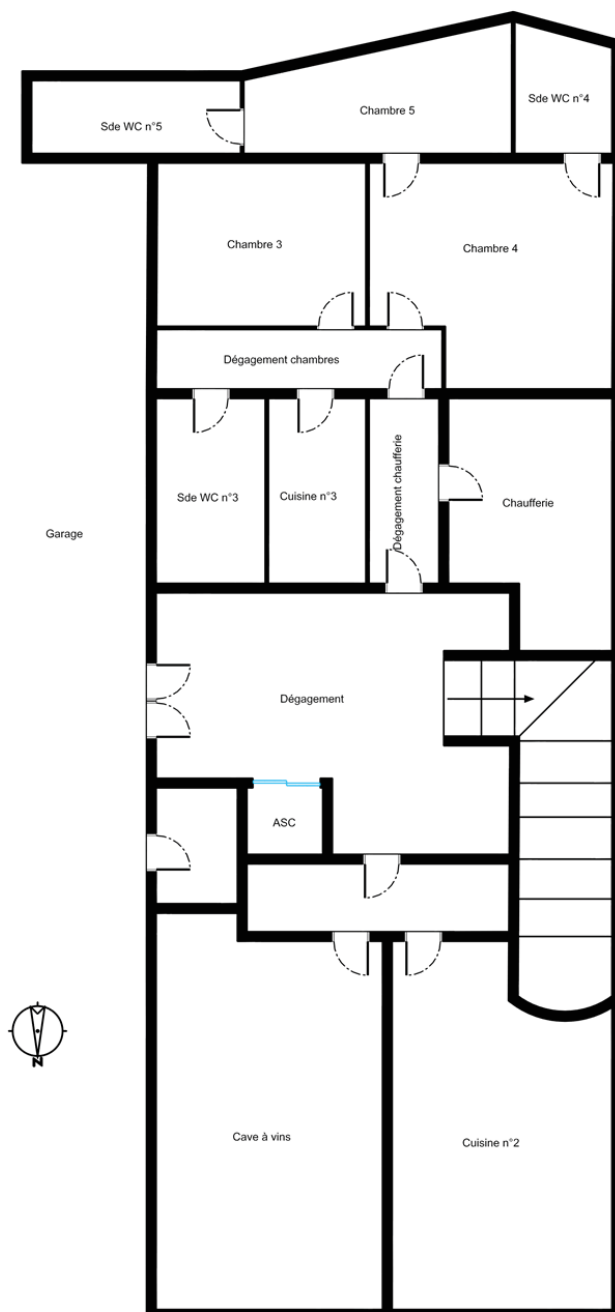


Planche photographique



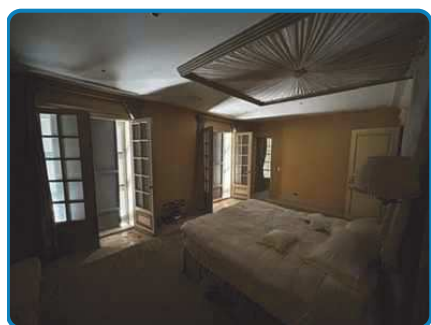
Villa n°2 Ouest Rez de chaussée Séjour et salle à manger



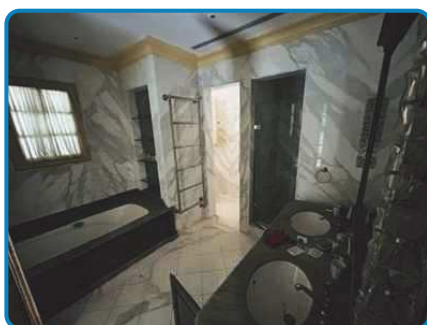
Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 1



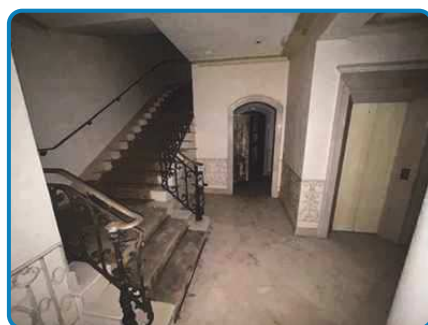
Villa n°2 Ouest 1er étage Dégagement 2



Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 2



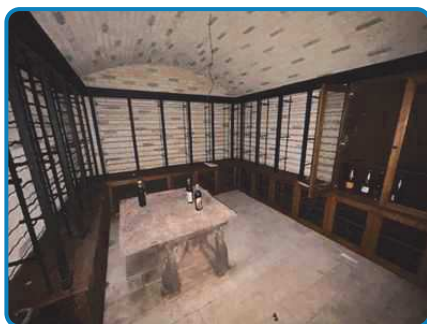
Villa n°2 Ouest 1er étage Sdb WC n°2



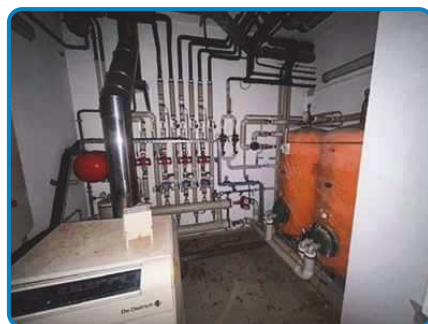
Villa n°2 Ouest Sous sol Dégagement



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



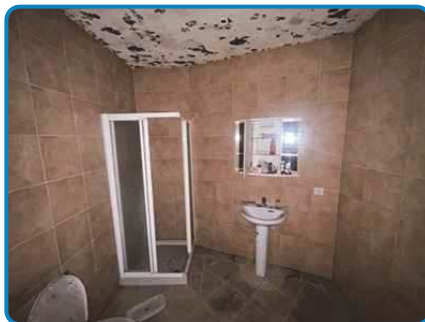
Villa n°2 Ouest Sous sol Sde WC n°3



Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 3



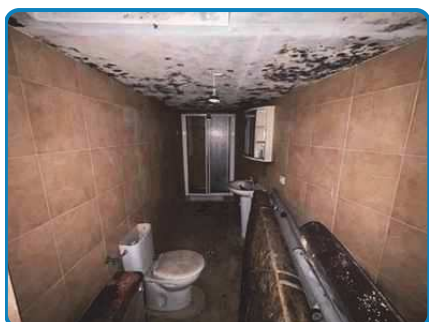
Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 4



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
 01 248 857 857 RCS Nanterre - N° 838 493 248 857
 immatriculation ORIAS - 07501707

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



ANNEXE 2 – LETTRE D'ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE

Dans le cadre de l'opération « CAP D'ANTIBES », consistant en la cession par L'ETAT représenté par l'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC) de Biens lui appartenant sis à Antibes (06160), 41 avenue des Pins du Cap, 62 boulevard Gardiole Bacon et 43 avenue des Pins du Cap, et contre validation par nous du présent accord de confidentialité, nous avons bien compris et acceptons que les informations et l'ensemble des données communiquées sur quelque support qu'il soit, doivent être considérés par nous-mêmes, comme étant **strictement confidentielles**.

1. Définition des « Informations »

Pour les besoins du présent accord de confidentialité, seront notamment considérées comme informations confidentielles :

- Tous documents, informations, opinions, prévisions, analyses, études, propositions, de quelque nature qu'ils soient, qui seront portés à notre connaissance en relation avec la consultation ;
- Tous les éléments communiqués oralement ou à l'occasion de discussions, de négociations ou de rencontres avec l'un quelconque des intervenants à la consultation.

Nous nous engageons à utiliser ces informations dans le seul but d'apprécier l'actif dans le cadre de la consultation et à en respecter la confidentialité.

Cependant, nous serons fondés à divulguer ou utiliser tout ou partie des informations :

- Qui sont ou tombent dans le domaine public, autrement qu'en violation de cet engagement,

Ou

- Dont un représentant de l'AGRASC aura accepté préalablement par écrit la libre communication ou l'usage,

Ou

- Que nous pourrions être amenés à divulguer en vertu d'une décision de justice d'un tribunal compétent, d'une procédure d'instruction dans le cadre de poursuites judiciaires ou de toute loi ou règlement ayant force de loi.



2. Traitement et utilisation des « Informations »

Nous nous engageons pour nous même, et pour les sociétés de notre Groupe :

- À ne pas utiliser les Informations, directement ou indirectement, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, pour notre compte ou pour le compte de tout tiers ou permettre une telle utilisation, à d'autres fins que celle prévue dans le cadre de la consultation ;
- À limiter strictement la divulgation des Informations aux seules personnes auxquelles il est nécessaire de les divulguer dans le cadre des discussions ou vérifications relatives à la consultation, en prenant toutes mesures pour que lesdites personnes les conservent comme telles et en respecte le caractère confidentiel. Les employés de notre société susceptibles de connaître tout ou partie de ces Informations dans le cadre de leur activité notamment afin de pouvoir procéder à une analyse et/ou appréciation de l'actif, ne pourront donc pas faire usage de celles-ci en faveur d'un tiers.
- À ne pas avoir de contacts, sauf si nous y sommes autorisés en fonction de notre statut ou mission, avec les contractants, dirigeants, salariés ou conseillers de l'AGRASC afin de transmettre sous quelque forme que ce soit, de modifier en tout ou partie, d'étudier, de proposer, d'analyser tout élément se rapportant à la consultation, et ce, à dater de la présente et pendant toute la durée de l'accord de confidentialité.
- À ce que les Informations ne soient ni recopiées, ni reproduites, dupliquées totalement ou partiellement sans l'autorisation préalable et écrite de l'AGRASC.

Pour les besoins des présentes, le terme « **Groupe** » signifie, en ce qui nous concerne, chacune de nos sociétés mères et filiales et chacune des filiales de nos sociétés mères.

3. Restitution des « Informations »

A première demande écrite de l'AGRASC, et y compris dans le cas d'une interruption de la consultation à sa discrétion, nous lui renverrons immédiatement la totalité des Informations sous toutes ses formes et toutes copies faites (sauf ceux devant être conservés pour satisfaire aux exigences légales, réglementaires, liées à ses assurances, et aux codes de conduite professionnels).

Les supports, parties des Informations, resteront, pendant la durée du présent engagement et à son expiration, la propriété exclusive de l'AGRASC et de son auteur. Ils devront vous être restitués immédiatement à première demande de l'AGRASC et seront considérés pendant toute la durée du présent engagement en dépôt auprès de nous.



4. Indemnités

En cas de divulgation, nous avons bien noté que l'AGRASC se réserve toute action pénale, civile et le droit d'obtenir en justice des dommages et intérêts.

Au cas où l'AGRASC subirait un préjudice en raison d'un manquement de notre part à l'une des obligations qui nous incombent en vertu du présent accord de confidentialité, nous nous engageons à vous indemniser de ce préjudice.

5. Confidentialité de l'engagement et des négociations

La consultation, les termes du présent engagement, ainsi que l'existence et le contenu des négociations qui s'instaureront sont confidentiels. Toute communication faite à des tiers, notamment à la presse, sera décidée d'un commun accord avec l'AGRASC.

6. Durée

Les obligations contenues dans le présent accord prennent effet à compter de ce jour sans limitation de durée.

7. Droit applicable

Le présent règlement est soumis au droit français.

8. Compétence juridictionnelle

En cas de difficultés relatives à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties conviennent de soumettre leur différend à la juridiction exclusive des tribunaux compétents.

9. Divers

Nous acceptons que, en nous fournissant, de bonne foi, toutes les Informations que vous jugez utiles, vous ne vous engagiez en aucune manière à ne faire aucune déclaration, ni garantir l'exactitude ni le caractère exhaustif de ces Informations. Aussi, nous ne saurions nous retourner d'aucune façon contre vous, l'AGRASC, ses mandataires ou ses conseillers, en nous fondant sur ces Informations.



Tout manquement de l'AGRASC à faire valoir quelque droit conféré par le présent accord ou mise en vigueur partielle d'un tel droit ne saurait, ni tenir lieu de renonciation, ni prévenir sa mise en vigueur ultérieure. Aucune disposition du présent accord ne pourra faire l'objet d'une renonciation ou d'un avenant, sauf accord écrit.

Pour [*Nom de la Société – candidat personne morale*]

.....

[*Nom*] [*Prénom*]

[*Titre*]

[*Signature*]



ANNEXE 3 – MODELE DE LISTE DES PERSONNES HABILITEES A ACCEDER AU DOSSIER D'INFORMATIONS

PERSONNES AUTORISEES

Dossier d'Informations – Opération CAP D'ANTIBES

Liste des personnes habilitées à accéder à l'Espace Notarial :

NOM	PRENOM	Email	Téléphone	Société	Qualité (statut)	Partie représentée



ANNEXE 4 – MODELE DE LETTRE D'OFFRE FERME

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 sousscrite 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
<i>[en chiffres et en lettres]</i>

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

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	<i>[en chiffres et en lettres]</i>
Montant des fonds empruntés	<i>[en chiffres et en lettres]</i>
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	[•]
<i>[Autres informations que le candidat jugera utiles d'indiquer]</i>	[•]

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.



ANNEXE 5 – MODELE DE 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]