

AVENANT N°1 AU 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
Etabli le 13 octobre 2026



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



I - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de compléter et actualiser les informations figurant au Règlement de Consultation, à la suite de l'établissement de mesurages complémentaires concernant les deux propriétés objets de la consultation.

Il emporte modification des articles **II.1.1 – Désignation des Biens** et **II.1.2 – Surfaces du Règlement de Consultation** et remplacement de son **Annexe n°1 – Attestations de superficie habitable** par les attestations de surface habitable complétées établies par la société CONSTAT HABITAT – AGENDA Diagnostics.

Toutes les autres stipulations du Règlement de Consultation et de ses annexes demeurent inchangées et continuent à produire leur plein et entier effet.

II - DESCRIPTION DES BIENS OBJETS DE LA CONSULTATION

II.1 – DESIGNATION

L'article **II.1.1 – Désignation des Biens du Règlement de Consultation** est désormais rédigé comme suit :

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.

Les trois parcelles cadastrales représentant ensemble une superficie foncière de 3 518 m².

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 notamment :

Une maison individuelle élevée sur deux niveaux, composée :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagements et cage d'escalier, trois chambres, deux salles de bains avec toilettes et une salle d'eau avec toilettes, cuisine, toilettes indépendantes, séjour et salle à manger,
- au premier étage : palier, une chambre, deux dressings et une salle de bains avec toilettes,

Au niveau inférieur et dans les dépendances :

- un hall d'entrée extérieur et couloir,
- une salle de cinéma,
- un studio de gardien avec salle de bains et toilettes et rangement,
- un garage,
- un local chauffe-eau,
- un local technique de piscine et une salle d'eau extérieure.

Un terrain avec dépendances, aménagements extérieurs et piscine.

D'après l'attestation de surface habitable établie par CONSTAT HABITAT – AGENDA Diagnostics, la surface habitable totale mesurée est de 255,75 m², outre 100,25 m² de surfaces annexes et 96,75 m² de « surfaces non prises en compte »¹.

Il est précisé que cette surface habitable comprend :

- 233,61 m² au titre de la villa proprement dite, et
- 22,14 m² au niveau inférieur, correspondant au studio de gardien, à sa salle de bains avec toilettes et à son rangement.

La salle de cinéma n'a à ce jour pas fait l'objet d'un mesurage.

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 notamment :

Une maison individuelle élevée sur trois niveaux, composée :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestiaires, sanitaires, séjour et salle à manger, salon, dégagements, arrière-cuisine et cuisine,
- au premier étage : palier, dégagements, deux chambres, deux dressings et deux salles de bains avec toilettes, terrasse,
- au sous-sol : dégagements, deux cuisines, cave à vins, chaufferie, trois pièces, trois salles d'eau avec toilettes, ainsi qu'un garage de grande superficie pouvant accueillir de nombreux véhicules, une machinerie d'ascenseur.

Un terrain avec terrasse, gazebo, aménagements extérieurs et piscine à débordement.

D'après l'attestation de surface habitable établie par CONSTAT HABITAT – AGENDA Diagnostics, la surface habitable totale mesurée est de 223,25 m², outre 133,15 m² de surfaces annexes et 437,27 m² de « surfaces non prises en compte ».

Les surfaces classées comme annexes correspondent notamment aux différents locaux situés en sous-sol.

Les « surfaces non prises en compte » comprennent notamment un garage mesuré à 424,21 m², ainsi que certains dégagements et la machinerie d'ascenseur.

Il est expressément précisé que les désignations qui précèdent sont établies au regard de la consistance matérielle des Biens constatée au jour des mesurages et n'ont qu'une valeur descriptive et informative. Elles ne préjugent ni de la régularité des constructions et aménagements existants, ni de leur conformité aux autorisations d'urbanisme délivrées.

Les candidats sont invités à procéder à toutes vérifications qu'ils estimeront utiles à cet égard.

¹ Les « surfaces non prises en compte » correspondent aux surfaces exclues, en raison de leur nature ou de leur configuration, du calcul de la surface habitable retenu par le diagnostiqueur (notamment garages, surfaces non closes, parties d'une hauteur inférieure à 1,80 m et locaux techniques). Cette qualification est propre au mesurage et ne préjuge pas de leur usage ou de leur régularité administrative.



L'article **II.1.2 – Surfaces du Règlement de Consultation** est intégralement remplacé par les dispositions suivantes :

II.1.2 – Surfaces

Des attestations de surface habitable ont été établies par la société CONSTAT HABITAT – AGENDA Diagnostics, sise 68 boulevard Carnot, immeuble « Le Soft Consulting », 06400 CANNES.

Lesdites attestations ont été établies le 28 juin 2026 et complétées en septembre 2026, à la suite de visites effectuées respectivement :

- le 17 juin 2026, concernant la Propriété n°1,
- le 11 juin 2026, concernant la Propriété n°2.

(ANNEXE N°1. ATTESTATIONS DE SUPERFICIE HABITABLE)

Il en résulte les surfaces suivantes :

	Propriété n°1	Propriété n°2	TOTAL
Surface habitable	255,75 m ²	223,25 m ²	479,00 m ²
Surfaces annexes	100,25 m ²	133,15 m ²	233,40 m ²
« Surfaces non prises en compte »	96,75 m ²	437,27 m ²	534,02 m ²

Pour la Propriété n°1, l'attestation distingue notamment 233,61 m² de surface habitable au titre de la villa et 22,14 m² supplémentaires de surface habitable au niveau inférieur, soit une surface habitable totale de 255,75 m².

Pour la Propriété n°2, la surface habitable totale mesurée est de 223,25 m², outre 133,15 m² de surfaces annexes et 437,27 m² de « surfaces non prises en compte ».

Les attestations et les plans et croquis qui leur sont annexés sont versés à la data room et constituent désormais l'ANNEXE N°1 – ATTESTATIONS DE SURFACE HABITABLE ET PLANS DE REPÉRAGE du Règlement de Consultation.

Les candidats sont invités à en prendre attentivement connaissance.

Les surfaces figurant dans ces documents sont communiquées à titre indicatif et non contractuel. Elles ne constituent aucune garantie de contenance de la part du Propriétaire et ne dispensent pas les candidats de procéder à leurs propres vérifications, notamment dans le cadre de leurs audits techniques et administratifs.



Le diagnostiqueur précise expressément que les mesures ont été réalisées sur la base des Biens tels qu'ils se présentaient matériellement au jour des visites et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément aux permis de construire.

III - MAINTIEN DES AUTRES STIPULATIONS DU REGLEMENT DE CONSULTATION

Toutes les stipulations du Règlement de Consultation qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent à recevoir pleine application.

Le présent avenant fait partie intégrante du Règlement de Consultation.

La poursuite de la participation à la procédure emporte prise de connaissance et acceptation du présent avenant dans les mêmes conditions que le Règlement 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 : 255.75 m²

(deux cent cinquante cinq mètres carrés soixante quinze décimètres carrés)

Surface des annexes : 100.25 m² – Surface non prise en compte : 96.75 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 m²		55.39 m²
Annexe(s)				
<i>Sous sol</i>				
Hall d'entrée extérieur & couloir	Surface non close		53.87 m ²	
Studio gardien		14.35 m ²		
Sdb WC gardien		4.57 m ²		
Rangement gardien		3.22 m ²		
Garage	Garage			41.36 m ²
Local chauffe eau	Resserre		21.30 m ²	
Local technique piscine	Resserre		6.90 m ²	
Salle d'eau extérieure	Resserre		18.18 m ²	
<i>Sous-totaux</i>		<i>22.14 m²</i>	<i>100.25 m²</i>	<i>41.36 m²</i>
Sous-totaux		22.14 m²	100.25 m²	41.36 m²
<i>(1) Non prises en compte</i>		SURFACES TOTALES	255.75 m²	100.25 m²
				96.75 m²

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 510075039

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>				<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Villa n°1 Est - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

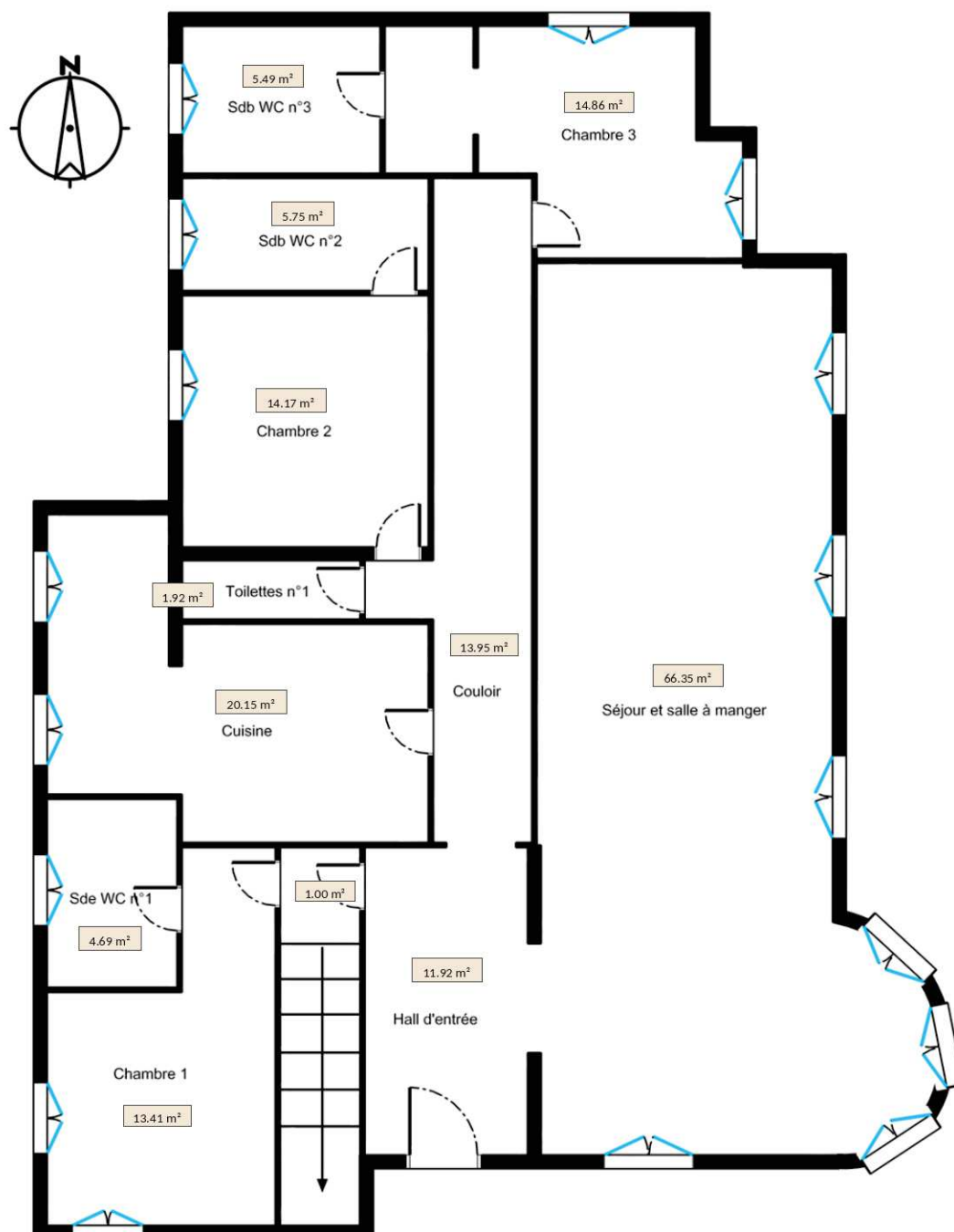




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i>	43 Avenue des Pins du Cap (Parcelle BX/104) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i>	2026-06-0409				
<i>N° planche:</i>	2/2	<i>Version:</i>	1	<i>Type:</i>	Croquis
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Villa n°1 Est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

Document sans échelle remis à titre indicatif

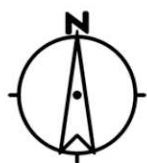
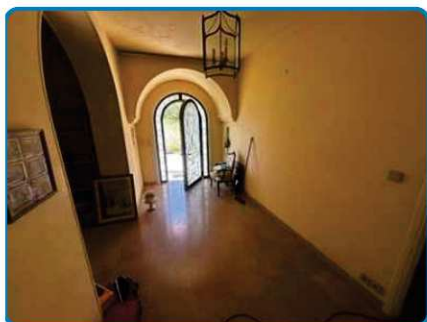


Planche photographique



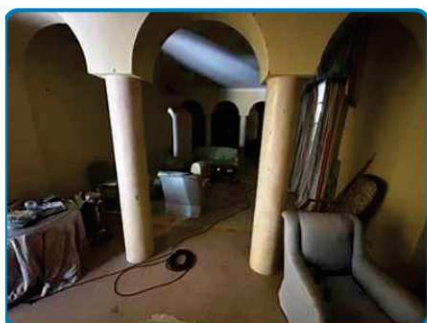
Villa n°1 Est Rez de chaussée Hall d'entrée



Villa n°1 Est Rez de chaussée Chambre 3



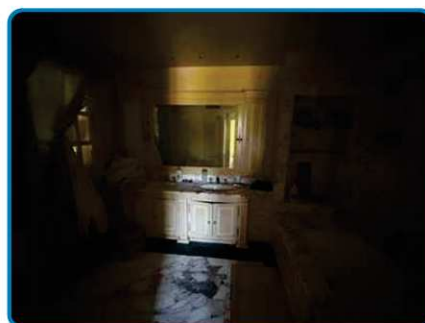
Villa n°1 Est Rez de chaussée Sdb WC n°3



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



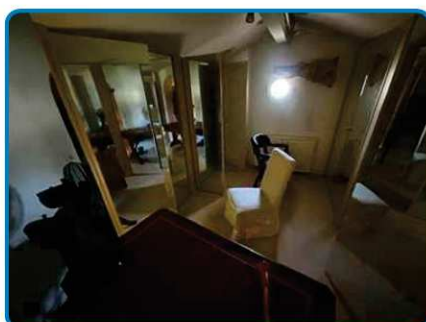
Villa n°1 Est 1er étage Palier



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



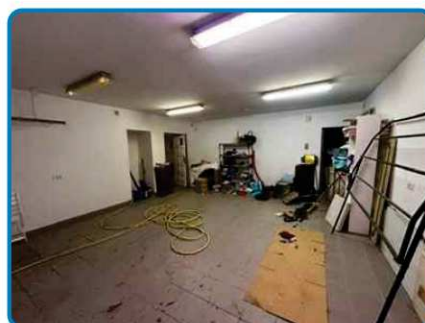
Villa n°1 Est 1er étage Chambre n°4



Villa n°1 Est Toiture Combles



Annexe(s) Sous sol Studio gardien



Annexe(s) Sous sol Garage



Annexe(s) Sous sol Vide sanitaire



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 Méruleux
 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

Willis 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
 Tél : 01 41 43 50 00
 Tél : 01 41 43 50 00
 Tél : 01 41 43 50 00

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
- Planche 4/4 : Villa n°2 Ouest - Toiture



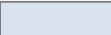
Légende		
	Surface habitable	 Surface des annexes
		 Surface non prise en compte



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>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°2 Ouest - Rez de chaussée	
<i>N° planche:</i>	1/4	<i>Version:</i>	1		
<i>Type:</i> Croquis					
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic					

Document sans échelle remis à titre indicatif

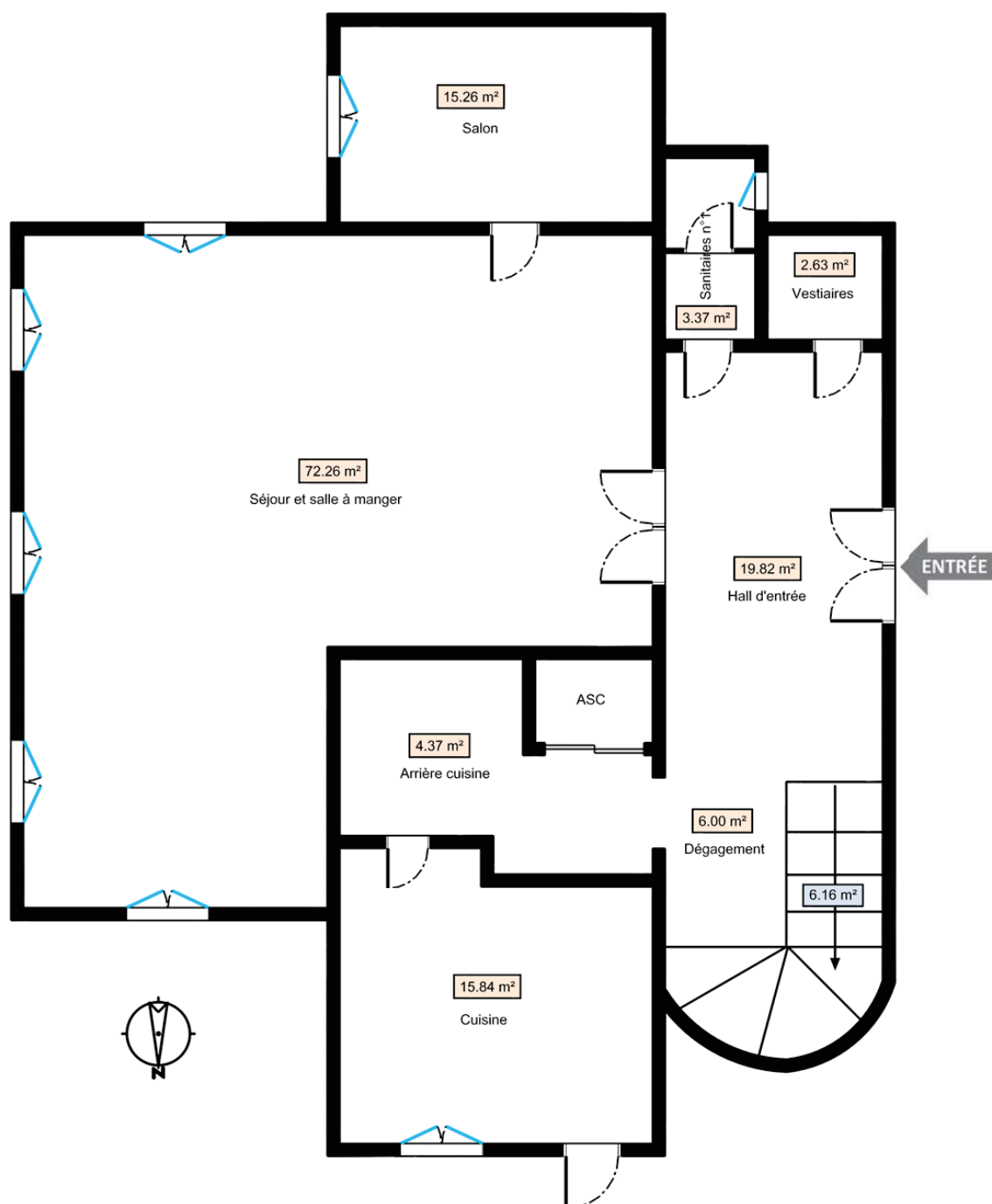




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i>	2/4	<i>Version:</i>	1	<i>Type:</i> Croquis
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa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

Document sans échelle remis à titre indicatif

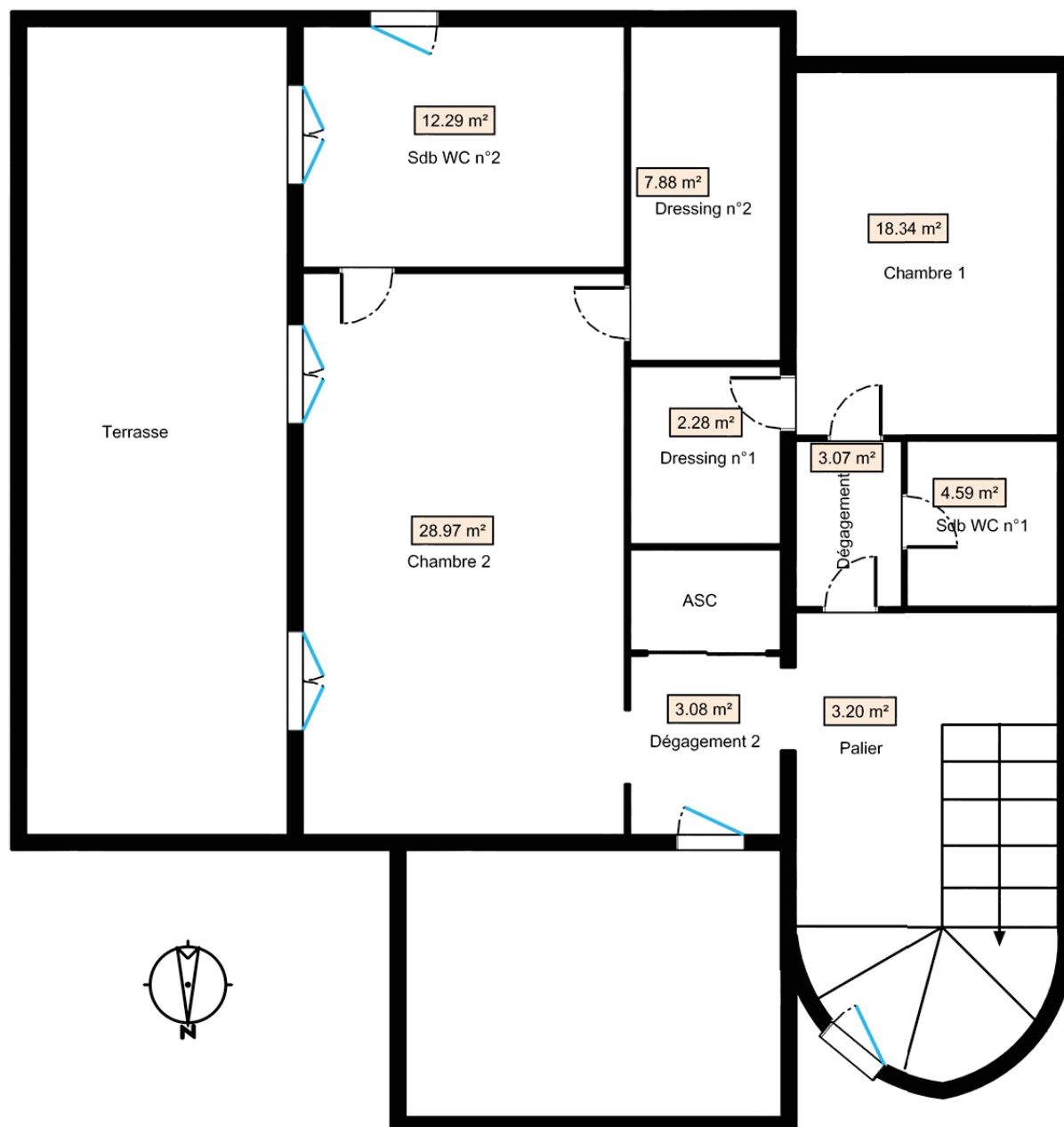




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 62 boulevard Gardiole Bacon (Parcelles BX/105-106) 06160 ANTIBES
<i>N° dossier:</i> 2026-05-0333				
<i>N° planche:</i>	3/4	<i>Version:</i>	1	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Villa n°2 Ouest - Sous sol

Document sans échelle remis à titre indicatif

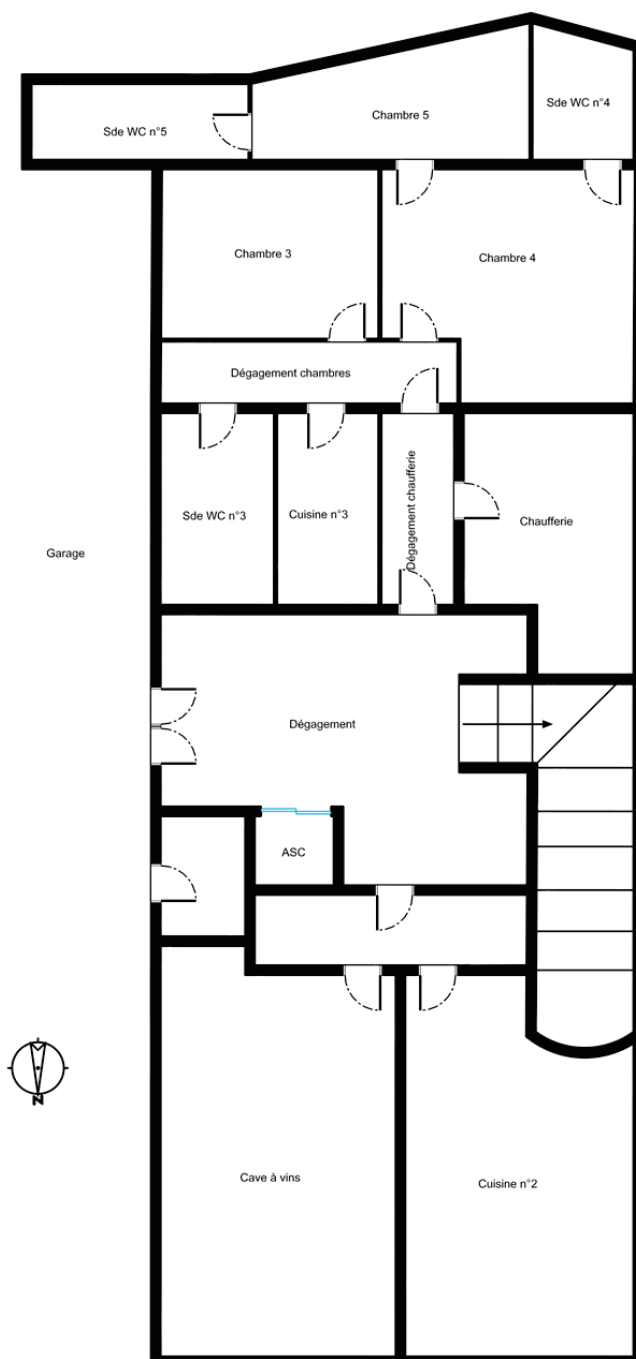


Planche photographique



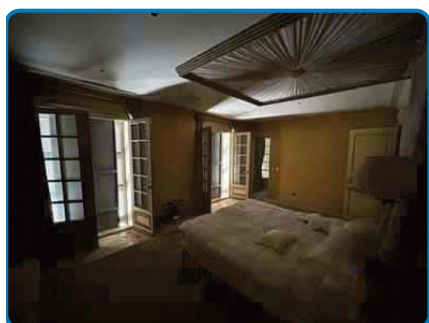
Villa n°2 Ouest Rez de chaussée Séjour et salle à manger



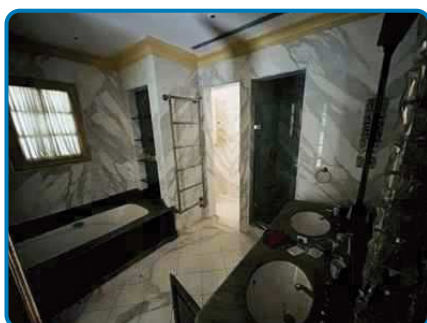
Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 1



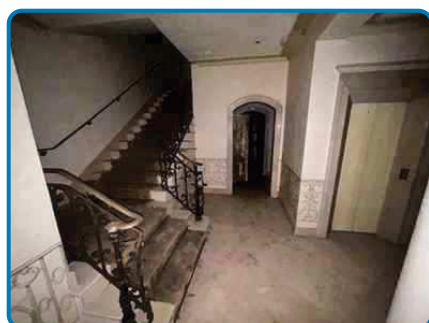
Villa n°2 Ouest 1er étage Dégagement 2



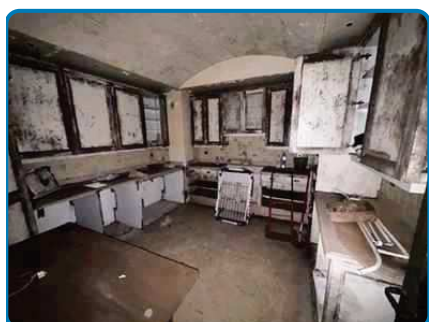
Villa n°2 Ouest 1er étage Chambre 2



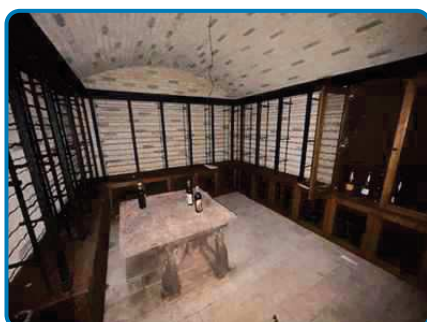
Villa n°2 Ouest 1er étage Sdb WC n°2



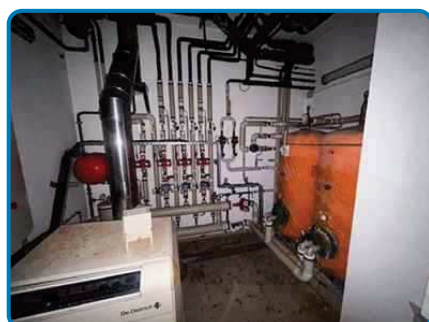
Villa n°2 Ouest Sous sol Dégagement



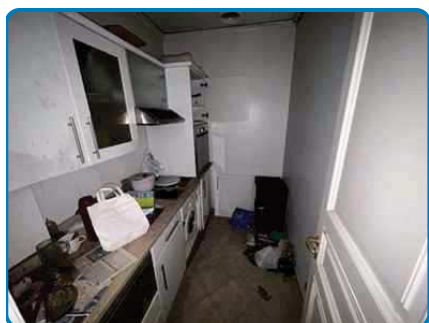
Villa n°2 Ouest Sous sol Cuisine n°2



Villa n°2 Ouest Sous sol Cave à vins



Villa n°2 Ouest Sous sol Chaufferie



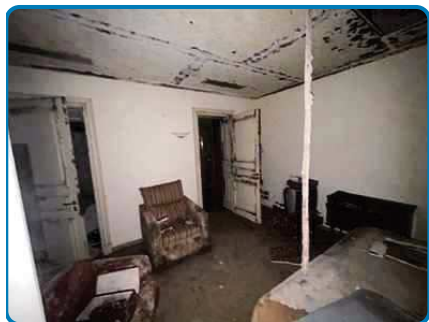
Villa n°2 Ouest Sous sol Cuisine n°3



Villa n°2 Ouest Sous sol Sde WC n°3



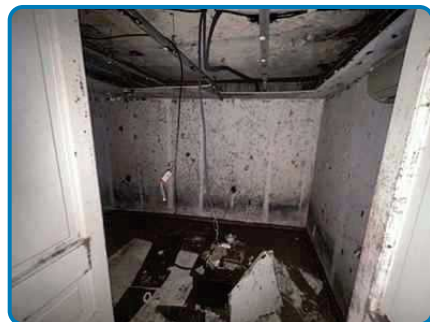
Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 3



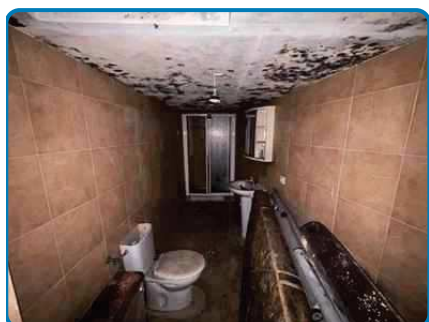
Villa n°2 Ouest Sous sol Chambre 4



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



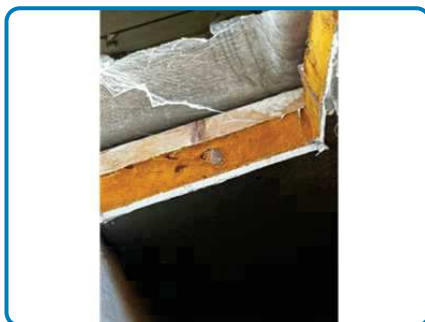
Villa n°2 Ouest Sous sol Garage



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 étude 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

Willis 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 43 000
 011 248 827 RCS Nanterre - N° de RCS 3248027
 Identification OJIAS - 01501107

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