



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CADRE DE VIE

DIRECTION  
FONCIERE

\*\*\*\*\*

**VENTE PAR APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE**

**CAHIER DES DOLEANCES**  
**Dossier de consultation**

\*\*\*\*\*

**Commune d'Antibes**  
**2 avenue Thiers/20 bd Dugommier**  
**Parcelle BL 346**

## SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Objet de la consultation	3
3	Contexte	4
4	Description détaillée du bien	5
5	Informations réglementaires	13
6	Mise à prix	14
7	Modalités de la consultation	14
8	Constitution de l'offre	15
9	Sélection des offres	17
10	Contrat de vente immobilier	18
11	Contacts	19
12	Dispositions générales	20

## **ARTICLE 1 - PREAMBULE**

Par acte du 3 novembre 2014, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'est rendue propriétaire d'un ensemble immobilier sis sur le territoire de la Commune d'Antibes, 2 avenue Thiers/20 bd Dugommier, cadastré section BL n° 346.



## **ARTICLE 2 - OJET DE LA CONSULTATION**

Par délibération du Bureau communautaire en date du 6 octobre 2025, la CASA a décidé d'organiser une consultation en vue de vendre le bien communautaire ci-dessus désigné.

Le présent règlement ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la CASA à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Ce bien relève du domaine privé de la CASA. A ce titre et conformément à l'article L2221-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et la jurisprudence applicable en matière de cession foncière, le présent règlement n'entre pas dans le champ des dispositions du Code des Marchés Publics, à celles relatives aux Délégations de Service Public visées par les lois n°93-122 du 29 janvier 1993 modifiée et n°2016-1691 du 9 janvier 2016 modifiée.

## **ARTICLE 3 – CONTEXTE**

Située aux portes de la technopole de Sophia-Antipolis et 3ème ville du Département des Alpes-Maritimes, la Commune d'Antibes Juan-Les-Pins a su combiner développement économique et préservation de son patrimoine architectural et historique.

L'immeuble objet des présentes, situé en plein centre de la ville d'Antibes, dispose d'un emplacement particulièrement privilégié, à deux pas de la Place de Gaulle, des plages d'Antibes et de la rue piétonne.

En effet, il se situe à proximité immédiate, des commerces et des services, mais également de la gare ferroviaire et du Pôle multimodal



Gare ferroviaire



Pôle multimodal



Place de Gaulle

## ARTICLE 4 – DESCRIPTION DETAILLÉE DU BIEN



L'immeuble, d'une surface cadastrale de 293 m<sup>2</sup> et d'une surface utile d'environ 272m<sup>2</sup>, se décompose de la manière suivante :

- Au sous-sol : 3 lots (de 1 à 3) représentant des emplacements pour voiture, tels que décrits à l'état descriptif de division de 1963, mais qui ne sont accessibles que par des escaliers et servent de locaux de stockage
- Au rez-de chaussée : 4 locaux commerciaux (lots 5 à 9), ajoutés dans les années 60, d'une superficie totale de 180 m<sup>2</sup>, venant obstruer la façade du bâtiment principal + une place de stationnement (lot 4)
- au 1er étage, un appartement ( lot 10) de 5 pièces d'une superficie d'environ 92 m<sup>2</sup>.

Le tout est vétuste et d'importants travaux de rénovation seront à prévoir.

Sous-sol :



Rez-de-chaussée :











1<sup>er</sup> étage :







## **ARTICLE 5 – INFORMATIONS REGLEMENTAIRES**

Au vu du PLU en vigueur, ce terrain est situé en zone UBa.

Toutes les prescriptions concernant ce bien sont disponibles sur le site de la Commune, sur le lien suivant :

[https://sig.antibes-juanlespins.com/cartes/index.php/lizmap/service?repository=urba&project=02\\_nru\\_web&SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0&REQUEST=GetPrintAtlas&FORMAT=pdf&EXCEPTIONS=application/vnd.ogc.se\\_inimage&TRANSPARENT=true&DPI=100&TEMPLATE=T%C3%A9charger%20la%20Note%20de%20Renseignement%20d%27Urbanisme%20\(NRU\)&LAYER=cad\\_regles\\_servitudes\\_&EXP\\_FILTER=\\$id%20IN%20\(4550\)](https://sig.antibes-juanlespins.com/cartes/index.php/lizmap/service?repository=urba&project=02_nru_web&SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0&REQUEST=GetPrintAtlas&FORMAT=pdf&EXCEPTIONS=application/vnd.ogc.se_inimage&TRANSPARENT=true&DPI=100&TEMPLATE=T%C3%A9charger%20la%20Note%20de%20Renseignement%20d%27Urbanisme%20(NRU)&LAYER=cad_regles_servitudes_&EXP_FILTER=$id%20IN%20(4550))

Le bien a fait l'objet d'un contrôle de conformité des branchements assainissement, reçu le 14 mai 2025.

Le candidat est réputé avoir pris connaissance et apprécié toutes les conditions d'exécution du projet.

## **ARTICLE 6 – MISE A PRIX**

La mise à prix est fixée à **600 000€**.

## **ARTICLE 7 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION**

### **7.1 – Candidature**

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par affichage sur site et par annonce sur le site internet de la CASA mais également sur le site de la Ville d'Antibes, auprès des promoteurs, agences immobilières ou toutes personnes ayant manifesté son intérêt auprès de la Direction Foncière Mutualisée CASA/Ville d'Antibes, toute personne physique ou morale pourra déposer son offre dans les conditions prévues dans le présent document selon les formes et les délais prescrits.

Les mesures de publicité sont les suivantes :

- Site internet de la CASA : <https://www.agglo-sophiaantipolis.fr/actualites/vente-par-appel-public-a-la-concurrence-2-av-thiers-20-bd-dugommier-9530>
- Affichage sur place, au siège de la CASA et en Mairie d'Antibes,
- Diffusion aux agences immobilières, aux promoteurs et aux particuliers ayant manifesté leur intérêt,
- Diffusion éventuelles sur différents sites internet tels que : « leboncoin », « Enchères publiques », ...ou tout autre jugé utile par la collectivité.

### **7.2 – Retrait des dossiers de consultation**

Le retrait des dossiers de consultation pourra s'effectuer à compter du **lundi 13 octobre 2025** en le téléchargeant sur le site internet de la CASA :

<https://www.agglo-sophiaantipolis.fr/actualites/vente-par-appel-public-a-la-concurrence-2-av-thiers-20-bd-dugommier-9530>

### **7.3 – Déroulement de la consultation**

La commercialisation s'effectue **du 13 octobre au 13 janvier 2026**.

Les 12 et 13 janvier 2026 sont réservés à la remise des offres, aucune visite ne sera organisée durant ces 2 jours.

### **7.4 – Visites**

Des visites, groupées ou individuelles sont organisées uniquement sur rendez-vous.

## **ARTICLE 8 – CONSTITUTION DE L’OFFRE**

### **8.1 – Pièces à remettre au titre de la candidature en langue française**

L’offre, sous double pli cacheté, sera présentée de la manière suivante :

#### **1/ Enveloppe n°1 :PROJET (spécifier la mention « PROJET » sur l’enveloppe) – sans aucune référence au prix proposé**

- une notice synthétique précisant le projet envisagé
- le programme de l’équipement complété de plans masse, d’intégration du projet dans le site en 3D et de tous documents permettant d’apprécier la qualité du projet.
- planning et le démarrage des travaux
- pièces justificatives, à savoir :
  - Pour les personnes physiques :
    - Photocopie de la carte nationale d’identité
    - Un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois
  - Pour les personnes morales :

Chaque candidat devra impérativement fournir, avec sa proposition d’achat, des attestations établies sur l’honneur justifiant :

    - qu’il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ;
    - qu’il n’a pas fait l’objet d’une interdiction de concourir aux marchés publics (ou règles équivalentes pour les candidats non établis en France) ;
    - qu’il n’a fait l’objet, au cours des cinq dernières années, d’aucune condamnation civile inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées au Code du Travail (ou les règles équivalentes pour les candidats non établis en France) ;
    - les statuts juridiques, le document attestant de la capacité du signataire,
    - un extrait du K-bis
    - les chiffres d’affaires des 3 dernières années

#### **2/ Enveloppe n°2 : PRIX (spécifier la mention « PRIX » sur l’enveloppe)**

- lettre de candidature dûment renseignée, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat avec mention d’une adresse mail électronique et d’un numéro de téléphone valides
- l’offre de prix, en Euro, exprimé en hors taxes
- les conditions suspensives éventuelles proposées comme devant être mises en œuvre lors de la promesse de vente par le candidat s’il devait être retenu
- le mode de financement : attestation bancaire de la disponibilité des fonds en cas de paiement comptant sans recourir à l’emprunt ou le cas échéant un courrier de la banque attestant que le candidat est éligible à l’emprunt pour ce dossier
- le montant des travaux envisagés

Les propositions, documents et éléments présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle. Aucune indemnité ne sera versée que le candidat soit retenu ou non.

## **8.2 – Envoi des offres :**

### **8.2.a-Les offres doivent nous parvenir sous enveloppe fermée libellée comme suit :**

<p style="text-align: center;"><b>Monsieur le Président</b> Direction Foncière mutualisée</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"><p><i>Dossier de candidature</i> <i>Vente par A.P.C</i> <i>2 av Thiers/20 bd Dugommier</i> <b><u>NE PAS OUVRIR CE PLI</u></b></p></div> <p style="text-align: center;">Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis 489 route des Crêtes – Les Genêts 06 560 SOPHIA ANTIPOLIS</p>
--

### **8.2.b-La remise des offres s'effectue:**

**les 12 et 13 janvier 2026, 12h00**

Soit par remise en main propre (de 9h00 à 12h00/ 14h00 à 17h00) à l'adresse ci-dessus indiquée ou par courrier recommandé avec accusé de réception (exclusion du courrier électronique) au plus tard le 13 janvier 2026, 12h00, le tampon de la poste faisant foi.

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats. La Communauté d'agglomération ne pourra en aucune manière être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures. Les frais de transport seront à la charge des candidats.

### **8.3 Recevabilité de l'offre et réception des candidatures**

Il est ici acté que toute offre remise en dehors du délai fixé à l'article 8.2.b ci-dessus sera considérée comme nulle et ne sera pas étudiée.

Les plis contenant l'offre d'achat seront ouverts lors de la tenue de la Commission ad hoc, spécialement créée à l'effet des présentes dont les membres sont assistés de Monsieur le Directeur Général des Services, du

Directeur Général Adjoint Cadre de Vie, de la Directrice du Foncier et des techniciens en charge du dossier.

Seuls les élus membres de ladite commission ad hoc prennent part au vote.

### **8.3 Phase de négociation :**

Si elle le juge nécessaire, la Commission ad hoc demandera toutes les précisions complémentaires pour apprécier les offres remises. Ladite commission pourra notamment, le cas échéant, organiser avec les candidats une réunion de présentation et de concertation et/ou procéder à une ou plusieurs auditions des équipes préalablement à la présentation finale au Bureau Communautaire.

Les candidatures incomplètes ou irrecevables ne seront pas instruites et feront l'objet d'un courrier adressé au candidat pour l'en informer.

## **ARTICLE 9– SELECTION DES OFFRES**

### **9.1 Critères de sélection**

Afin de garantir la transparence et l'impartialité de la présente procédure de vente par appel public à la concurrence, il est expressément rappelé que tout conflit d'intérêts, réel ou apparent, entre un candidat (personne physique ou morale) et un élu, un agent ou un conseil de la collectivité impliqué dans l'organisation, l'instruction ou la décision de la procédure est strictement prohibé.

Est notamment constitutive d'un conflit d'intérêts toute situation dans laquelle un lien personnel, professionnel, hiérarchique, familial ou financier est de nature à compromettre, directement ou indirectement, l'objectivité de la procédure de sélection.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'écarter, à tout moment et sans indemnité, tout offre émanant d'un candidat se trouvant dans une situation de conflit d'intérêts avérée ou susceptible d'être raisonnablement perçue comme telle. En cas de doute sérieux sur une situation donnée, la collectivité pourra demander tout élément complémentaire lui permettant d'en apprécier la portée.

Dans le cadre de la procédure de consultation, une commission ad hoc consultative a été constituée par le Bureau communautaire, et est composée d'élus désignés au sein du Bureau ayant voix délibérative, pour analyser les propositions qui sont reçues et rendre un avis impérativement préalablement à l'engagement des discussions dans le cadre des négociations.

Par ailleurs, il est précisé que la personne chargée de mener la procédure selon le déroulement prévu, avec notamment l'analyse des propositions, de la recevabilité des candidatures, le libre engagement des négociations, et la proposition de choix d'un opérateur avec son offre au Bureau Communautaire, est Monsieur le Président, représentant de la Communauté d'Agglomération Sophia

Antipolis. Il pourra solliciter l'avis de la commission ad hoc susvisée à tout moment de la procédure.

Le pouvoir adjudicateur analysera l'ensemble des dossiers. La CASA se fondera sur les critères d'attribution suivants, hiérarchisés sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après, le cas échéant, négociation. Les offres seront jugées en tenant compte :

- du projet, représentant 40%
- du prix proposé, représentant 30%
- des éventuelles conditions suspensives, représentant 20%
- du mode de financement, représentant 10%

Une attention particulière sera observée quant aux matériaux de rénovation ou de construction employés veillant à respecter les aspects écologiques, de développement durable.

## **9.2 Jugement des offres - Attribution**

Le candidat sélectionné par la commission sera proposé à la validation du Bureau Communautaire, seul organe décisionnaire.

L'autorité administrative notifiera à chaque candidat sa décision d'acceptation ou de refus d'offres en précisant les motifs.

## **10 – CONTRAT DE VENTE IMMOBILIER**

Le futur acquéreur s'engage à signer une promesse synallagmatique d'achat en la forme notariée dans un délai maximum de 2 mois à compter de la notification de la délibération communautaire et verser une indemnité d'immobilisation fixée à 5 % du montant de l'offre retenue qui sera mise en séquestre auprès du notaire chargé d'établir ladite promesse.

En cas de condition suspensive liée à une ou des autorisations d'urbanisme, ces dernières devront être déposées dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente et le candidat devra en attester auprès de la Direction Foncière.

Le candidat s'engage à respecter les dispositions et caractéristiques de son projet dans le dépôt de son autorisation d'urbanisme. Ces dernières seront énumérées, de manière exhaustive, dans l'avant contrat.

Une fois l'autorisation obtenue, le candidat s'engage à afficher, in situ, ladite autorisation dans un délai de 7 jours calendaires.

En cas de condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt, qui devra être déposé dans le mois suivant la signature de la promesse de vente (le candidat devra en attester auprès de la Direction Foncière) pour financer l'acquisition, dès lors que celui-ci serait refusé à l'acquéreur, la promesse de vente sera réputée caduque.

Pour le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas réalisée, la CASA sera déliée de tout engagement envers le candidat : elle donnera pour instruction

au notaire de restituer le séquestre versé lors de la signature de la promesse de vente et se réserve le droit de proposer au Bureau de retenir le candidat retenu en 2<sup>ème</sup> position.

La réitération par acte notarié devra intervenir, dans un délai de 2 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives, purgées de tout recours.

Il convient d'indiquer que le présent dossier de consultation n'engage en aucune manière la CASA à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

## **ARTICLE 11 – CONTACTS**

La Direction Foncière mutualisée est chargée de l'instruction et du suivi de ce dossier. Toutes les informations utiles peuvent être sollicitées auprès de :

Alicia BOUCHÉ  
Directrice Adjointe  
04.92.90.52.12  
[a.bouche@agglo-casa.fr](mailto:a.bouche@agglo-casa.fr)

en cas d'absence : Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO - Directrice  
[n.ramirez-piacentino@agglo-casa.fr](mailto:n.ramirez-piacentino@agglo-casa.fr)

**Concernant les demandes de renseignements plus spécifiques au règlement de l'urbanisme et aux autorisations, il est vivement recommandé de contact avec les services suivants avant le dépôt de l'offre:**

- Urbanisme – Architecte conseil – Architecte des Bâtiments de France = Direction de l'Urbanisme – Assistant technique – réception du public sur rdv ou par téléphone – 04.92.90.52.68 - Orange Bleu 3<sup>ème</sup> étage 11 bd Chancel à Antibes
- Voirie = Direction des Infrastructures Routières et des Espaces Publics – Service Etudes et Travaux d'Infrastructures – unité alignement instruction PC au 04 92 90 47 39 – Centre Technique Municipal 1750 chemin des Terriers à Antibes.
- Assainissement et Pluvial : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis – Les Genêts 449 route des Crêtes à Sophia Antipolis – 04 89 87 70 00

## **ARTICLE 12 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de la CASA.

Si toutefois le lauréat ne peut pas signer la promesse de vente, il ne pourra prétendre à aucun versement d'indemnité quelle qu'en soit la nature.

Les candidats renoncent à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

La CASA se réserve le droit de mettre fin à la consultation à tout moment de la procédure pour tout motif que ce soit. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

Au cas où la CASA déciderait de ne pas attribuer le bien ou de renouveler la procédure, elle informera dans les plus brefs délais les candidats des motifs de sa décision.

