

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES**

|  |  |
| --- | --- |
| **Numéro de la consultation :** | **AOO AGRASC 2025-01** |
| **Intitulé de la consultation :** | **Marché à bons de commande de mandats de vente d’immeuble par courtage aux enchères pour le compte de l’Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués en France métropolitaine.** |
| **Procédure de passation** | **Marché ordinaire selon la procédure de l’appel d’offre ouvert en application des articles R. 2124‐1, R.2124‐2 et R. 2161‐2 à R. 2162‐5 du code de la commande publique.** |
| **Date limite de remise des plis (candidature et offre)** | **12 juin 2025 à 12h00** |

L’Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) a été créée par la loi n° 2010-768 du 9 juillet 2010 visant à faciliter la saisie et la confiscation en matière pénale, et créée par le décret n° 2011-134 du 1er février 2011.

L’Agence est un établissement public à caractère administratif, placé sous la tutelle conjointe du ministère de la Justice et du ministère du budget. Le statut, les missions et l’organisation de l’Agence sont codifiés au titre XXX du Livre IV du code de procédure pénale (articles 706-159 et suivants).

Dans le cadre des missions dévolues par la loi à l’AGRASC, cette dernière a notamment la charge d’exécuter les décisions pénales de confiscations immobilières. Ces décisions de justice entraînent le transfert de propriété du bien immobilier dans le domaine privé de l’Etat. L’AGRASC procède ensuite à la vente de ces biens immobiliers en respectant les règles prévues dans le code général de la propriété des personnes publiques.

En 2024, l’Agence a vendu 210 immeubles confisqués pour un montant total de 136 millions d’euros. 623 biens définitivement confisqués sont toujours en cours de traitement.

Un partenariat existe entre l’Agence et les notaires pour la vente des biens immobiliers.

Un marché public confiant par mandat à une agence immobilière le soin de procéder à la vente des biens immobiliers du domaine privé de l’Etat pour la Corse et les départements d’Outre-mer a été passé le 06/12/2022.

Face l’augmentation du nombre des confiscations immobilières prononcées chaque année et afin de ne pas subir une augmentation corrélative de ses charges financières, l’AGRASC souhaite mettre en place une nouvelle stratégie qui accélérera la vente des biens immobiliers confisqués en confiant par mandat à une agence immobilière le soin de procéder à la vente des biens immobiliers du domaine privé de l’Etat en France métropolitaine.

L’AGRASC confiera la cession de certains biens à un mandataire immobilier dont la méthodologie de travail soit à la fois compatible avec la typologie des propriétés concernées et avec les principes de cession posés par L’AGRASC :

* une intervention à l’échelle de l’ensemble du territoire national,
* une mise en concurrence large assurée par une publicité sur tous supports adaptés,
* la définition du cahier des charges de vente maîtrisée par la collectivité,
* une garantie de transparence dans l'attribution de la vente (la meilleure offre financière au regard des éventuels critères communiqués)
* la souveraineté garantie de l’agence délibérant quant à la suite à réserver à chaque enchère.

Le prestataire devra donc apporter des garanties capacitaires et méthodologiques pour répondre à ces exigences, et notamment disposer :

* de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce »
* d’une expertise dans la cession de biens disparates,
* de moyens humains suffisants et adaptés à la conduite de chaque mandat, l’AGRASC étant susceptible de commander des mandats de vente concernant simultanément plusieurs propriétés,
* d’une solution de courtage aux enchères permettant la publicité et la mise en concurrence.

# Article 1 - Objet du marché

Le présent marché a pour objet de confier au titulaire des mandats de vente d’immeubles par courtage aux enchères.

La teneur de ces mandats sera conforme aux dispositions législatives et réglementaires en matière de transactions immobilières, et notamment la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite loi HOGUET, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce. Le titulaire devra être en conformité avec les obligations issues de cette réglementation, notamment la détention d’une carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » dite carte T.

Chaque mandat fera l’objet d’un bon de commande spécifique.

# Article 2 - Périmètre de la mission

Les mandats de vente confiés au titulaire pourront concerner des immeubles de toute nature, situés sur tout le territoire français (France métropolitaine uniquement, à l’exception de la Corse et des DROM/COM).

Les immeubles pourront être libres, occupés, et/ou comporter des contrats de gardien d’immeubles : chaque mandat précisera les conditions d’occupation et les charges de cession.

# Article 3 – Mission

Chaque mandat constitue une mission complète confiée au titulaire, portant sur la totalité des phases de mission pour l’intégralité de l’immeuble objet du mandat. Le titulaire ne pourra en aucun cas modifier le périmètre du mandat, ni exclure tout ou partie de l’immeuble de la mission.

Il est rappelé qu’aucune vente ne pourra intervenir avant avis favorable de l’AGRASC sur les conditions de la vente, cette dernière restant souveraine sur toute décision de cession.

## 3.1 Phasage de la mission

### 3.1.1 Phase 1 – diagnostic initial et stratégie

### Éléments de mission

La première phase de mission confiée au titulaire comprend :

* La visite de l’immeuble
* L'analyse des documents d'information sur l'immeuble remis par l’AGRASC,
* Un diagnostic global et une stratégie de cession (vente en bloc, découpage en lot, vente sèche en l’état ou par développement, etc.),
* une stratégie de commercialisation (modes de publicité, ciblage spécifique d’acquéreur, etc)
* une évaluation du bien (ou des lots en cas de découpage du bien) ;
* une valeur de mise à prix.

#### Livrable

Un rapport initial présentant l’immeuble et ses caractéristiques (reportage photographique suite à sa visite[[1]](#footnote-1), plans de situation et localisation), la stratégie, l’évaluation du bien et la valeur de mise à prix, avec hypothèses et arguments justifiant ces éléments (étude de marché, références de transaction, etc.), la liste des pièces et diagnostics requis pour le dossier d’information des candidats.

Le titulaire joindra également un calendrier spécifique pour toutes les phases de la mission.

#### Délai

La remise du livrable, après visite de l’immeuble, devra intervenir dans les 5 semaines suivant la notification du mandat de vente.

#### Déroulé

Dès la notification d’un mandat de vente, le titulaire démarrera sa mission telle que décrite ci-avant. Le contenu du rapport initial sera validé par l’AGRASC qui rendra un avis tant sur la stratégie de cession que sur la valeur de mise à prix :

* favorable aux modalités de mise en vente proposées,
* défavorable ou réservé sur les modalités de mise en vente, auquel cas le titulaire devra proposer une nouvelle stratégie de cession ou valeur de mise à prix en vue d’une nouvelle présentation du dossier.

La phase 1 se termine lorsque l’AGRASC a donné son accord sur la mise à prix ainsi que sur un éventuel prix de réserve.

### 3.1.2 Phase 2 –publicité, enchères et vente

#### Élément de mission

La seconde phase de mission confiée au titulaire comprend :

* la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation décrite dans le rapport initial,
* l’organisation de la phase d’enchères (la constitution du dossier d’information, pré-sélection des candidats, enchères),
* l’analyse des enchères remises par les candidats,
* l’obtention d’une lettre d’offre consolidée par l’acquéreur retenu. Le titulaire devra, dans le cadre de la relation avec l’acquéreur pressenti, intégrer les obligations de conformités relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), notamment les exigences de connaissance (KYC),
* L’accompagnement de l’AGRASC et de l’acquéreur jusqu’à la signature de l’acte de vente.

#### Livrable

Un rapport final présentant les mesures de publicité effectuées, les manifestations d’intérêt, visites et enchérisseurs, et comprenant également une analyse et une proposition de classement des offres au regard des critères définis. Les caractéristiques de chaque offre (meilleure enchère de chaque enchérisseur) seront détaillées dans le rapport, avec mention des points forts et points faibles.

#### Délais

La phase d’enchère devra intervenir dans les 3 mois maximum après validation des éléments de mission de la première phase, sauf suspension de délai notifié par les services l’AGRASC (notamment cas de difficulté à réunir les pièces et diagnostic requis pour le dossier d’information).

Le rapport final devra être remis dans les 15 jours ouvrés maximum suivant la clôture des enchères

Le courrier d’offre consolidé signé devra être transmis dans les 20 jours ouvrés maximum à compter de la confirmation par les services de l’AGRASC de l’acquéreur retenu.

La signature de l’acte de vente devra intervenir dans les 6 mois maximum.

**Déroulé**

Dès la notification écrite de validation de la phase 1, le titulaire mettra en œuvre la stratégie de commercialisation arrêtée dans le rapport initial.

Le titulaire devra également assurer les visites des biens pour les acquéreurs potentiels.

A l’issue de la phase d’enchères, le titulaire établira une première version de rapport final qui pourra être remanié après échange avec les services de l’AGRASC.

Après choix d’un candidat confirmé par écrit par les services de l’AGRASC, le titulaire produira un courrier d’offre consolidée signé par le lauréat pressenti et confirmant son enchère.

Puis, le titulaire agira en qualité d’agent immobilier pour le compte de l’acquéreur, et sera rémunéré par commission à charge de l’acquéreur à signature de l’acte de vente selon le barème contractuellement établi dans le présent marché. À ce titre, il aura pour charge d’accompagner l’acquéreur et son notaire jusqu’à la signature de l’acte notarié.

# Réunions

Le titulaire pourra solliciter toute réunion supplémentaire, sans rémunération complémentaire au titre du bon de commande.

### 3.2 Phase 3 – Remise de fonds et post-signature

Après la signature de l’acte notarié, le titulaire transmet à l’AGRASC, dans un délai de 15 jours ouvrés, une copie de l’acte signé, ainsi que tout justificatif de paiement des sommes dues. Le titulaire est tenu de signaler immédiatement toute difficulté liée à la régularisation du paiement, et de coopérer avec les services de l’AGRASC pour toute diligence complémentaire.

# Article 4 – Confidentialité et protection des données

Le titulaire s’engage à respecter les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) n°2016/679. Il traite les données personnelles strictement nécessaires à l’exécution du marché, notamment celles relatives aux candidats acquéreurs, aux propriétaires initiaux et aux interlocuteurs notariaux. Il s’interdit toute communication non autorisée ou divulgation d’information relative aux biens, à leur origine judiciaire ou à toute procédure associée. Cette obligation de confidentialité s’impose pendant toute la durée du marché et au-delà de son expiration.

1. En cas d’absence de constat d’huissier remis par l’AGRASC [↑](#footnote-ref-1)