

**MANDAT EXCLUSIF  
DE RECHERCHE D'ACQUEREUR**

**(Loi du 2 janvier 1970 - Décret du 20 Juillet 1972)**

**Inscriptions au registre des mandats  
Mandat n° AF 258 28**

La Société SCI BP , Société Civile Immobilière, dont le siège est à Paris (75014) – 111, boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 445 051 840, représentée par son gérant:  
POSTE IMMO, Société Anonyme dont le siège est à Paris (75014) – 111, boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 428 579 130,  
elle-même représentée par son Directeur général, Monsieur Rémi FEREDJ,  
lui-même représenté par son Directeur Régional Occitanie, Madame C. Lagriffoul Sanchez,  
elle-même représentée par son Responsable Conseil et Gestion d'actifs, Monsieur Xavier Le Tullier, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'un pouvoir spécial en date du 29 Février 2016 ci-après annexé (Annexe 1)

Ci-après désigné "le Mandant"

D'UNE PART

ET

La société ABAFIM PRESTIGE, SARL, au capital de 50 000€, inscrite au RCS de Tarbes, sous le numéro 443 658 463, dont le siège social est situé 16 avenue de la Marne à 65000 TARBES, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce » n° 6501 2016 000 005 955 délivrée par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées et de la garantie financière délivrée par QBE Insurance, dont le siège social est situé Cœur Défense 110 Esplanade du Général De Gaulle à LA DEFENSE 92931,

, représentée par Monsieur Arnaud LORGEUX, Agent commercial indépendant,  
Inscrit au RCS de Toulouse, Siret 380 810 671  
Téléphone 06 89 79 06 25 .

Ci-après désignés "le Mandataire"

D'AUTRE PART

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **Article 1 - Objet du Mandat**

Le Mandant donne par les présentes au Mandataire qui l'accepte, mandat exclusif de recherche d'un acquéreur (le « **Mandat** »), pour le bien répondant aux caractéristiques ci-après définies à l'article 2.

### **Si le mandataire fait appel à son réseau et/ou à un confrère**

[Le Mandataire précise d'ores et déjà au Mandant qu'il fera appel au réseau [nom du réseau] auquel il appartient et/ou qu'il fera appel à un confrère de son choix (hors appartenance à un réseau) notamment pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes au présent mandat, à charge pour le Mandataire :

- de faire son affaire personnelle de sa rémunération ;
- de s'assurer qu'il satisfait aux obligations prescrites par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972.]

En tout état de cause, le Mandataire demeurera seul responsable de l'accomplissement de son Mandat à l'égard du Mandant.

## **Article 2 – Situation – Désignation**

Les biens et droits immobiliers (les « **Biens**»), dont le Mandant est propriétaire sont ci-après désignés:

ST BEAT – Immeuble mixte

302 LA VILLE 31440 SAINT BEAT LEZ

Immeuble mixte disposant d'un commerce en RDC avec garage et chaufferie, ainsi que d'une accès avec petit balcon à l'arrière.

Un logement en R+1 d'environ 135 m<sup>2</sup> disposant d'un accès indépendant par escalier, d'une cuisine, d'un salon, 3 chambres, salle de bain et sanitaires. Eléments historiques en bon état de conservation parquets, cheminées.

En R+2, des combles aménageables d'une surface identique à l'appartement, et en surplomb, un second demi-grenier.

Surface du bâti :238 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 205 m<sup>2</sup> - cadastre et parcelle B 312

Il est précisé que les Biens sus-désignés seront pris en l'état et ne sont pas divisibles.

En conséquence du Mandat et sous réserve du respect des conditions prévues ci-après, le Mandant autorise le Mandataire à traiter avec qui bon lui semblera, faire visiter les Biens et présenter tout acquéreur éventuel, et plus largement faire tout ce qui sera utile pour parvenir à la vente des Biens.

**Cependant, le Mandataire ne pourra signer aucun avant-contrat avec un acquéreur potentiel, ni accepter aucune offre, sans avoir obtenu préalablement un accord exprès et écrit du Mandant accompagné d'un pouvoir spécifique de ce dernier.**

En outre, en vue de garantir la bonne exécution des présentes, le Mandataire devra informer l'acquéreur potentiel du nécessaire versement, lors de la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente, d'un montant équivalent à 10 % du prix total de la vente, à tout notaire du choix du Mandant. Ce versement s'imputera sur le prix de la vente si elle se concrétise.

## **Article 3 - Durée du Mandat**

Le Mandat est consenti **en exclusivité** pour une durée de 3 mois à compter de la signature des présentes, soit jusqu'au 26/08/2023, date à laquelle il prendra automatiquement et irrévocablement fin sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Toutefois, le Mandant pourra librement résilier le Mandat à tout moment en cas de faute du Mandataire sous réserve d'un préavis de 48 heures notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois cette limitation n'exclut pas la faculté pour le Mandant selon son choix discrétionnaire et si bon semble à ce dernier de confier à l'issue de cette période un nouveau mandat au Mandataire.

#### **Article 4 – Prix**

La vente ne pourra avoir lieu, moyennant un prix inférieur à 135 000 € (cent-trente-cinq mille euros) net vendeur sauf accord écrit et préalable du Mandant. Le prix sera payable au comptant à la date de signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

#### **TVA**

Le régime fiscal de la mutation est : Option TVA sur marge  
(À titre indicatif pour un prix de vente net vendeur de 130 000€, la Tva sur marge est de 5 187€, en sus du prix de vente, pour un acquéreur assujetti.)

#### **Article 5 – Conditions**

Le Mandant tiendra à la disposition du Mandataire toute pièce justifiant de la propriété des Biens ainsi que tout diagnostic nécessaire à la bonne exécution du présent Mandat par le Mandataire au regard de la typologie des Biens et de la réglementation en vigueur.

En vue de l'exécution du Mandat, le Mandataire s'engage à mener les actions suivantes :

- Informer le **MANDANT** sur tous les éléments nouveaux (législatifs, prix, situation économique, ...).
- réaliser toutes les démarches pour vendre ce bien : **diffusions sur ses 8 sites internet (7 langues)** et sur son réseau.
- mettre à la disposition du **MANDANT** un espace dédié sur le site [www.abafim.fr](http://www.abafim.fr) avec un accès en temps réel des actions entreprises par le **MANDATAIRE**.
- rendre compte du résultat des visites effectuées et des actions entreprises ainsi que des résultats de ces actions au **MANDANT**, à une fréquence mensuelle, Notamment par email.
- organiser un rendez-vous physique ou téléphonique tous les mois pour faire le point sur le déroulement de sa mission.
- Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées.
- informer le **MANDANT** de l'accomplissement du mandat par tout écrit remis contre récépissé ou émargement ou LRAR ... dans les huit jours de l'opération, en joignant le cas échéant une copie de la quittance ou du reçu délivré, ce, conformément à l'art.77 du décret N°72-678 du 20 juillet 1972.
- mettre en avant le bien en le différenciant des autres biens : "Exclusivité".

Le **MANDANT** reconnaît expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes, de l'intégralité des services définis présent mandat, conformément aux articles L 111-1 et suivants du Code de la consommation et **avoir reçu un exemplaire du présent mandat et des conditions au recto**

Préalablement à toute présentation d'un acquéreur potentiel au Mandant, et afin de permettre à ce dernier d'étayer sa réflexion, le Mandataire devra constituer une fiche de présentation de chaque acquéreur potentiel, comprenant tout élément permettant de vérifier la solvabilité de ce dernier.

Le Mandataire devra apporter toutes diligences à l'exécution du Mandat et s'oblige à informer régulièrement le Mandant des démarches effectuées et des résultats obtenus ; en particulier, le Mandataire devra faire au minimum deux fois par mois (par courrier électronique ou par télécopie) au Mandant un compte-rendu écrit récapitulatif des visites des Biens, des actions menées et des contacts obtenus, ainsi que des suites de ces contacts et de l'évolution de ses négociations.

Le Mandataire ne pourra se rendre acquéreur, ni par lui-même ni par personne interposée, des Biens et droits immobiliers, objet du présent mandat, conformément à l'article 1596 du code civil.

**Si toutefois le Mandant venait à conclure la vente avec un tiers par le biais d'un autre intermédiaire, au mépris du présent mandat, il devra verser au mandataire, à titre d'indemnité forfaitaire et libératoire un montant correspondant à celui des honoraires indiqués ci-dessous.**

## **Article 6 - Honoraires du Mandataire**

En cas de vente à un acquéreur présenté par le Mandataire en exécution du présent Mandat, les honoraires du Mandataire seront de 8 % du prix de vente stipulé à l'acte, majoré de la TVA en vigueur, cette somme étant à la charge de l'Acquéreur.

Aucuns autres honoraires que ceux prévus aux présentes ne pourront être perçus par le Mandataire.

Il est ici précisé que le Mandataire ne pourra prétendre à aucuns autres honoraires pour le cas où le Mandat déciderait de ne pas poursuivre la vente avec l'un des candidats présentés par le Mandataire quand bien même l'offre de ce dernier répondrait aux conditions du présent Mandat.

Ces honoraires seront exigibles à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente après levée de toutes conditions suspensives. Dans l'hypothèse où l'acte contiendrait une clause résolutoire, les honoraires ne seront versés qu'après levée de celle-ci.

En cas d'intervention d'un tiers, le Mandataire fera son affaire personnelle des honoraires de son confrère.

## **Article 7 – Jouissance**

Le Mandat déclare que le Bien sera, au jour de la signature de l'acte de vente, libre *de toute occupation pour la partie logement*.

Le Mandant déclare que les Biens seront, au jour de la signature de l'acte de vente, loués pour sa partie RDC.

A cet égard, le Mandant informe le Mandataire que la vente est soumise à la condition essentielle et déterminante de l'engagement par l'acquéreur potentiel de poursuivre le bail commercial en cours entre [La Poste/Locaposte] et le Mandant, portant sur une partie des Biens, objets du présent mandat selon les plans remis au Mandataire.

## **Article 8 – Publicité**

Le Mandataire est autorisé à effectuer toute publicité qu'ils jugeront utile pour parvenir à la vente mais à ses frais seulement.

**Le terme Immeuble POSTAL ou toute utilisation de la marque LA POSTE est interdite.**

## **Article 9 – Respect de la réglementation relative à la lutte contre la corruption**

Le Mandataire s'engage, pendant toute la durée d'exécution du Mandat, à respecter l'ensemble des lois, réglementations et normes internationales afférents à la lutte contre la corruption.

Cet engagement comprend notamment pour le Mandataire, l'obligation de se conformer à l'ensemble des législations visant à incriminer les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics, de favoritisme ou de tout autre manquement à la probité dans les pays dans lesquels il exerce ses activités ainsi qu'à l'ensemble des législations internationales en la matière.

9.1 : Mise en place d'un dispositif interne de prévention de la corruption

Le Mandataire reconnaît avoir mis en œuvre au sein de son entreprise, ou, le cas échéant, s'engage à mettre en œuvre au plus tard dans les plus brefs délais suivant la signature du Mandat, un dispositif (composé de règles, systèmes, procédures et contrôles appropriés) visant à prévenir la commission de faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics, de favoritisme ou de tout autre manquement à la probité.

Ce dispositif devra en outre s'adapter aux évolutions de la réglementation visée à l'article « Respect de la réglementation relative à la lutte contre la corruption ».

Le Mandataire s'engage à maintenir ce dispositif sans suspension pendant toute la durée d'exécution du Mandat.

9.2 : Obligation d'information

Pendant toute la durée d'exécution du Mandat, le Mandataire s'engage à faire preuve d'une parfaite transparence en informant immédiatement le Mandant et par écrit en cas de survenance d'un des situations suivantes, qu'elle concerne le Mandataire directement ou l'une des personnes qui lui est associé (notamment associé, salarié, sociétaire, prestataire, sous-traitant) :

- commission avéré ou soupçonné d'actes de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics, de favoritisme ;
- condamnation ou ouverture d'une enquête pour des faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics, de favoritisme ou de tout autre manquement à la probité ;
- Et plus généralement de tout autre manquement à la probité, soupçonné ou avéré, mettant en cause les Mandataires ou une des personnes qui leurs sont associées.

### 9.3 : Audit

À tout moment pendant la durée d'exécution du Mandat, le Mandant pourra procéder ou faire procéder à des contrôles du respect des obligations à la charge du Mandataire au titre du présent article.

Dans le cas où le Mandant décide de faire procéder à l'audit par un tiers, elle désignera une entreprise indépendante soumise à une obligation de confidentialité, qui en aucun cas ne pourra être un concurrent direct du Mandataire.

Le Mandant informera le Mandataire de son intention d'effectuer un audit 5 (cinq) jours calendaires avant la date prévue pour sa réalisation.

Le Mandataire s'engage à assurer le libre accès à ses locaux à l'auditeur désigné, pendant les horaires d'ouverture de ceux-ci. Il s'engage à collaborer de bonne foi avec l'auditeur et notamment à lui communiquer tous les documents et informations nécessaires ou utiles à la réalisation de l'audit.

A cet effet, le Mandataire s'engage à mettre à disposition de l'auditeur les archives relatives à ses activités durant l'exécution du Mandat, y compris les documents comptables sous une forme exploitable par l'auditeur.

L'audit donnera lieu à l'établissement d'un rapport, dont le Mandant communiquera une copie au Mandataire.

Si le rapport d'audit révèle des manquements du Mandataire à ses obligations, le Mandant pourra, conformément à l'article « Résiliation pour manquement aux engagements de lutte anticorruption », prononcer la résiliation immédiate de plein droit du Mandat.

Le coût de l'audit sera supporté par le Mandant, sauf s'il révèle un manquement du Mandataire à ses obligations. Dans cette hypothèse, le Mandataire remboursera au Mandant les frais d'audit, sur présentation de la facture et des justificatifs correspondants.

De plus, le Mandataire s'engage, à première demande, à apporter au Mandant les preuves de la mise en place effective du dispositif visé à l'article « Mise en place d'un dispositif interne de prévention de la corruption ».

### 9.4 : Résiliation pour manquement aux engagements de lutte anticorruption

En cas de non-respect des présentes dispositions relatives à la lutte anticorruption, le Mandant pourra résilier le Mandat de plein droit, avec effet immédiat. Cette résiliation sera adressée au Mandataire par lettre recommandée avec avis de réception. Sauf disposition contraire exprimée dans la lettre de résiliation, la résiliation prend effet à la date de réception de la lettre par le Mandataire.

Cette résiliation est réalisée aux torts exclusifs du Mandataire, n'entraîne le paiement d'aucune indemnité à la charge du Mandant et est sans préjudice des dommages et intérêts que le Mandant serait en droit de réclamer.

## **Article 10 – Protection des données à caractère personnel**

Le Mandataire s'engage à traiter l'ensemble des données personnelles dont il aura connaissance au titre de l'exécution des présentes, en conformité avec les réglementations en vigueur relatives au traitement de ces données et à la protection de la vie privée, notamment avec les dispositions de la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Il s'engage notamment à effectuer sous sa responsabilité toutes les démarches et déclarations et/ou obtenir les autorisations nécessaires concernant le traitement des données personnelles.

Les données personnelles contenues dans tous supports et documents sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code Pénal) ; il en va de même pour toutes les données personnelles dont le Mandataire a connaissance à l'occasion de l'exécution du Mandat.

Le Mandataire s'engage à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la confidentialité, l'intégrité et la sécurité des données personnelles et notamment d'empêcher qu'elles soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales.

Le Mandataire s'engage notamment à respecter les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel:

- traiter les données personnelles dans le cadre strict et nécessaire de la mission confiée aux termes des présentes et, en tout état de cause, n'agir que selon les instructions préalables du Mandant ;
- ne pas utiliser les documents et supports relatifs aux données personnelles à des fins autres que celles spécifiées aux présentes ;

- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques relatifs aux données personnelles en cours d'exécution des présentes ;
- prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielles et organisationnelles, pour assurer la confidentialité, la conservation et l'intégrité des données personnelles traitées pendant la durée du Mandat et jusqu'à leur complète destruction.

En cas de non-respect des obligations précitées, la responsabilité du Mandataire pourra être engagée, notamment sur la base des dispositions des articles 226-16 à 226-22 du Code Pénal.

### **Article 11 – Clause de Confidentialité**

Le Mandataire s'engage à respecter une obligation de confidentialité pour tous les faits, documents, informations, études et décisions dont il aurait connaissance et qu'il ne serait pas nécessaire de divulguer pour l'exécution du Mandat.

Le Mandataire prendra toutes mesures pour faire respecter cette obligation par ses collaborateurs et cocontractants, étant rappelé que sa responsabilité pourra être engagée si la confidentialité n'est pas respectée.

Notamment, le Mandataire ne pourra utiliser les informations, documents et autres éléments concernant l'Actif à d'autres fins que celles de l'exécution de sa mission au titre du Mandat et ne pourra en aucun cas les utiliser au bénéfice d'autres sociétés, d'autres mandants ou pour la commercialisation d'autres locaux.

Pendant un délai de deux (2) ans à compter de la réalisation de la cession de l'Actif, et sauf obligation légale ou contrôle administratif, le Mandataire s'interdit de divulguer tout ou partie des présentes à des tiers sans l'accord préalable et écrit du Mandant.

### **Article 12 – Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme**

Le Mandant est extrêmement soucieux du respect par ses cocontractants des règles visant à lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Conformément aux articles L. 561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Mandataire déclare avoir mis en place et appliquer des procédures visant à prévenir et lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et visant notamment à avoir une connaissance la plus complète des clients, des bénéficiaires effectifs des opérations ainsi que de l'origine des fonds.

Le Mandataire s'engage à informer à bref délai le Mandant de tout évènement ou opération qui lui paraîtrait relever de l'objet du présent article, et à surseoir à la réalisation de l'acte délégué dans l'attente des instructions du Mandant.

Fait à : Toulouse

Le : 26 mi 2023

En 2 exemplaires originaux, dont un pour chaque partie qui le reconnaît.

Le Mandant

POSTE IMMO

*Xavier Le Tullier*

Le Mandataire

**Mandat lu et approuvé- Bon pour mandat,**

Agence ABAFIM

*(Mandant : faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé - Bon pour Mandat »)*

*(Mandataires : faire précéder de la signature de la mention « mandat lu et approuvé – mandat accepté »)*