

MANDAT EXCLUSIF DE VENTE

N° d'enregistrement CBRE Conseil & Transaction :

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

Le Centre Communal d'Action Social (CCAS) d'Angoulême

Etablissement public d'action sociale sans hébergement

Ayant son siège : Résidence Saint-Martial 5 boulevard Berthelot 16000 Angoulême

Identifiée au SIREN sous le numéro 261600118 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Ici représenté par M Xavier BONNEFONT,
En sa qualité de Président du CCAS

ci-après dénommé(e) « le mandant »,

ET

CBRE Conseil & Transaction, CBRE Conseil & Transaction, société par actions simplifiée au capital de 482 080 €, dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (17ème), identifiée sous le n° Siren 433 951 282, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 7501 2016 000 014 389 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, garantie par la société de caution mutuelle GALIAN, 89 rue La Boétie à Paris (8ème) pour un montant de 120 000 €, représentée par Olivier Da Silva, directeur région A&T, dûment habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommée « le mandataire »,

Le mandant et le mandataire étant ci-après conjointement dénommés « les parties ».

PREAMBULE

Le mandant est propriétaire d'un immeuble situé sur la commune d'Angoulême (16000) cadastré AN-152 d'une emprise foncière de 326m² et d'une surface de plancher d'environ 1 512m² (désigné ci-après « Désignation du bien immobilier »). Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine immobilier, le mandant envisage de céder ce site.

Ce mandat est établi en continuité du précédent mandat (n° d'enregistrement 71471 CBRE Conseil & Transaction) signé entre les parties, lequel est arrivé à expiration. Afin d'assurer la poursuite des actions engagées dans le cadre de la valorisation et de la cession du bien immobilier désigné ci-avant, le présent mandat reprend les termes et objectifs du précédent, tout en actualisant les engagements du mandataire pour mener à bien la mission jusqu'à son terme.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues ce que suit :



DECLARATION PREALABLE :

Le mandant déclare :

- ☞ être seul et unique propriétaire du bien immobilier qu'il propose à la vente ;
- ☞ qu'il n'a pas accordé un mandat de vente en cours de validité portant sur le même bien à un autre mandataire.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1/ OBJET DU MANDAT

Le mandant donne au mandataire un mandat exclusif de vente du bien immobilier ci-après désigné et dénommé « le bien immobilier » aux conditions définies aux présentes.

1.1- Généralités

Le Contrat a pour objet de définir les Missions à assurer par le mandataire permettant au mandant de confirmer son souhait de céder le site et les conditions de cette éventuelle vente.

Ainsi, le mandataire aura pour objectif de fournir conseil et assistance au mandant au mieux de ses intérêts en vue d'aboutir à la vente du site avec ou sans condition suspensive.

Pour la réalisation de ses Missions, le mandataire interviendra sous les directives et le contrôle du mandant uniquement.

Le mandataire recueillera ainsi l'accord du mandant sur tous les actes importants requis dans le cadre des obligations du présent Contrat.

En outre, le mandataire informera le mandant de tout événement nécessitant de sa part une décision urgente et cela chaque fois qu'il l'estimera nécessaire.

Le mandataire est tenu d'une obligation générale de conseil et d'information pour toute question relevant de sa sphère d'intervention et de sa compétence.

1.2- Missions générales assurées par CBRE

Les Missions générales assurées pour le projet seront notamment :

PHASE 1 : MISSION d'ETUDE (déjà réalisée)

PHASE 2 : ACCOMPAGNEMENT A LA CESSION

- Mise en place des outils de vente
- Due diligence/ notaire
- Pilotage de la vente/ consultation
- Assistance à la négociation
- Assistance à la signature des actes

2/ DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

- Adresse : 1 rue Jean Jaurès, 16000 Angoulême – parcelle cadastrée AN-0152

• Composition : Ensemble immobilier d'une surface totale d'environ 1 512m² composé d'un parte professionnelle d'environ 1 417 m² ainsi qu'un logement de 95 m².
Le bien Immobilier est détenu en pleine propriété par le mandant

3/ PRINCIPALES CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions de la vente seront principalement assujetties aux conditions de redéveloppement du site.

En tout état de cause, le Mandataire s'engage à négocier la transaction au mieux des intérêts du mandant et, en ce sens, à obtenir un prix de vente le plus élevé possible.

Le prix de vente sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente du bien immobilier.

Le régime fiscal de la mutation est : Droits d'enregistrement.

4/ DUREE DU MANDAT

Le présent mandat prendra effet rétroactivement le 22/12/2024 pour une durée de 24 mois.

Il prendra fin en tout état de cause au plus tard le 21/12/2026.

Passé un délai de 4 mois suivant la date de sa signature, le présent mandat pourra être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à condition de respecter un préavis de 15 jours.

5/ POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

5.1 Le mandataire s'engage à prospecter la clientèle potentielle et à lui faire visiter le bien immobilier. A cette fin, le mandant autorise le mandataire à proposer, présenter et faire visiter le bien immobilier à toutes personnes qu'il jugera utiles. A cet effet, le mandant s'engage à assurer au mandataire le moyen de visiter les lieux pendant toute la durée du présent mandat.

Le mandataire ne pourra en aucun cas être considéré comme le gardien juridique du bien immobilier à vendre. Il appartient au mandant de souscrire les assurances nécessaires pour en assurer la conservation.

5.2 Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire pour réclamer, en son nom, toutes pièces utiles à l'exécution de sa mission auprès de toutes personnes physiques ou morales, de droit privé ou de droit public.

5.3 Le mandant autorise le mandataire à commander et faire exécuter toute action publicitaire pour parvenir à la vente, en accord avec le mandant et aux frais du mandant. Etant néanmoins précisé que le mandataire ne pourra pas engager quelque frais que ce soit sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du mandant.

Le mandataire s'engage d'ores et déjà à :

- Créer une plaquette de présentation du bien immobilier et la diffuser aux prospects

Ces documents seront créés aux frais exclusifs du mandataire.

5.4 Le mandant autorise le mandataire à faire tout ce qui lui semble utile en vue de vendre le bien immobilier. Il l'autorise notamment à transmettre le dossier de commercialisation de ce bien à d'autres agents immobiliers.

5.5 Le mandant autorise le mandataire à déléguer tout ou partie du présent mandat sous réserve d'en avoir été averti préalablement et d'être destinataire d'une copie de la délégation.

5.6 Le mandataire s'engage à rendre compte périodiquement au mandant de l'évolution de ses démarches et négociations et notamment à :

- indiquer par écrit au mandant le nom de toute personne ayant visité le bien immobilier/intéressée par l'acquisition du bien immobilier, ainsi que la date de la visite et la surface recherchée par cette personne dans le cadre de compte-rendu de commercialisation transmis au mandant tous les mois.
- transmettre au mandant toutes les offres écrites de candidats acquéreurs.
- présenter l'avancée de sa mission d'études lors des « COPIL » dont les échéances sont précisées au sein de l'article « 2/Planning de la mission » des présentes.

5.7 Le mandataire s'engage à négocier la transaction au mieux des intérêts du mandant sachant qu'elle ne pourra être conclue qu'une fois l'accord préalable du mandant obtenu sur les conditions de la vente du bien immobilier négociées avec le candidat-acquéreur et notamment sur le prix de vente qu'accepte finalement de payer ce dernier.

5.8 Le mandant n'autorise pas le mandataire à signer en son nom toute promesse, compromis ou acte authentique de vente du bien immobilier.

6/ OBLIGATIONS DU MANDANT

6.1 A la demande du mandataire, le mandant s'engage à lui remettre ou à mettre à sa disposition dans une *data room* électronique, aux frais de ce dernier et dans les plus courts délais, tous les documents justificatifs nécessaires pour exécuter le présent mandat et parvenir à la vente du bien immobilier, tels que : titre ou attestation notariée de propriété, diagnostics obligatoires, plans, relevé de surfaces, descriptif technique, relevé de charges, etc..., ainsi que toutes les informations utiles.

Si le mandant refuse que le mandataire fasse visiter le bien immobilier à un candidat, il s'engage à ne pas négocier directement ou indirectement la vente de ce bien immobilier avec ce candidat.

6.2 Si le bien immobilier est en copropriété, le mandant s'engage à demander l'autorisation du syndic pour pouvoir apposer un panneau publicitaire sur le bien, à informer le mandataire de l'accord ou du refus de ce dernier et à fournir au mandataire une copie du règlement de copropriété.

6.3 Le mandant s'engage à :

- informer le mandataire, dans un délai de 48 heures, de tout élément nouveau de nature à modifier la mission qu'il lui confie dans le cadre du présent mandat ;
- signer un avenant au présent mandat prenant en compte ce(s) modification(s) dans un délai de 7 jours à compter de cette information et, au plus tard, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

6.4 Le mandant s'engage à répondre à toute offre d'acquisition du bien immobilier dans un délai de 35 jours à compter de la réception de l'offre transmise par le mandataire.

6.5 Le mandant s'engage à informer le mandataire de la date et du lieu de signature de toute promesse, compromis, acte authentique de vente, *de façon à ce que ce dernier puisse être présent.*

6.6 Si le mandataire perçoit une rémunération ou une indemnité dans le cadre du présent mandat, le mandant s'engage à lui adresser une attestation notariée mentionnant la date de signature de l'acte authentique de vente et le prix de vente du bien immobilier.

7/ DROIT DE SUITE

Pendant toute la durée du présent mandat et pendant les 12 mois qui suivront son expiration ou sa résiliation, le mandant s'interdit de vendre tout ou partie du bien immobilier, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un autre mandataire, à un candidat acquéreur (auquel est assimilé une personne morale appartenant au même groupe au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce

ou une personne physique apparentée) qui lui aurait été présenté pendant la durée du présent mandat par le mandataire ou par un mandataire délégué.

Si pendant les 12 mois suivant l'expiration ou la résiliation du présent mandat, le mandant vend le bien immobilier, il s'engage à communiquer par écrit au mandataire la dénomination et le numéro d'identification Siren de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne morale (ou le nom s'il s'agit d'une personne physique).

Si le mandant souhaite que le mandataire poursuive les négociations avec un ou plusieurs candidat(s) acquéreur(s) à l'issue du mandat, il s'engage à lui confier un nouveau mandat en ce sens prévoyant une rémunération identique.

8/ CESSIION DES TITRES DE LA SOCIETE

Si en cours de mandat, le mandant souhaite transférer le bien par l'intermédiaire d'une cession de ses titres, il s'engage à ce que les propriétaires des titres confient au mandataire un mandat exclusif de cession des titres de la société propriétaire du bien dans les mêmes conditions notamment de rémunération.

9/ CLAUSE PENALE

Le mandant s'engage à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire égale au montant de la rémunération TTC du mandataire stipulée ci-après :

✓ au cas où le mandant ne respecte pas les dispositions du paragraphe 6.2 ou de l'article 7 ou de l'article 8 ci-dessus.

✓ au cas où le mandant refuse, sans motif légitime, de vendre le bien immobilier à un candidat acquéreur présenté par le mandataire et qui accepte par écrit et sans condition autre de celles d'usage les prix, charges et conditions stipulés dans le présent mandat.

10/ REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de l'exécution du présent mandat, le mandant versera au mandataire la rémunération suivante :

- o Honoraires de transaction 4%HT/HD du prix de vente de l'immeuble à la charge de l'acquéreur

Ce pourcentage est basé sur la valeur du bien vendu que ce soit une cession des parts de société ou une vente de l'immeuble. Cette rémunération sera exigible dès la signature de l'acte définitif d'engagement des parties en ce qui concerne la vente du bien immobilier.

Quel que soit le prix de vente, la rémunération du mandataire sera calculée sur la base du prix mentionné dans l'acte.

Cette rémunération sera majorée de la TVA au taux en vigueur au moment de l'établissement de la facture.

Le mandant s'engage à mentionner ou à faire mentionner par le notaire en charge de la rédaction de l'acte dans toute promesse, compromis et acte authentique de vente le montant de la rémunération du mandataire et le nom de la ou des parties qui en a/ont la charge.

En cas d'exercice du droit de préemption, la rémunération du mandataire lui restera due dans les mêmes conditions et sera calculée sur la base du prix de vente du par le titulaire du droit de préemption.

A défaut de paiement de cette rémunération et en application de l'article L 441-6 du code de commerce, cette rémunération portera intérêt à hauteur de trois fois le taux d'intérêt légal. De même, cet article prévoit que tout professionnel en situation de retard de paiement est de plein droit débiteur, à l'égard du

créancier, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros s'ajoutant aux indemnités de retard.

11/ PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre des présentes font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution de la mission qui lui est confiée et lui permettant de contacter le mandant pour lui présenter ses services. Ce traitement inclut des données à caractère personnel :

- le nom, les coordonnées et fonctions de certains collaborateurs du mandant avec lesquels le mandataire est en contact ou du mandant lui-même s'il s'agit d'une personne physique et
- les informations nécessaires au respect par le mandataire de son obligation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux,
- l'éventuelle présence du mandant, de ses dirigeants ou associés/actionnaires sur une liste de sanction,
- les condamnations pour blanchiment, fraude fiscale ou corruption du mandant, de ses dirigeants ou associés/actionnaires.

Conformément au Règlement n°2016/679 du Parlement européen et Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et à la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les personnes dont les données à caractère personnel font l'objet de ce traitement peuvent exercer leur droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, leur droit à la portabilité de ces données, leur droit d'opposition, leur droit au retrait du consentement (ainsi que leur droit de réclamation auprès de la CNIL – www.cnil.fr -, dès lors que ledit traitement constitue une violation du règlement susvisé) auprès du responsable de l'éthique et de la conformité du groupe CBRE ayant la qualité de délégué à la protection des données aux adresses suivantes : 76 rue de Prony 75017 Paris ou Compliance@cbre.fr.

Le mandant s'engage à obtenir l'accord de ses collaborateurs et les informer de leurs droits mentionnés au paragraphe précédent.

Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée prévue par la loi ou à défaut pendant la durée de la prescription.

12/ LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

Le mandataire s'engage à respecter l'ensemble des obligations légales ou réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en particulier les dispositions du code monétaire et financier en la matière.

Ces dispositions imposent notamment au mandataire :

- d'identifier les parties à la transaction et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de l'opération ;
- de connaître sa situation professionnelle, économique et financière ;
- ainsi que l'objet et la nature de l'opération.

Pour les administrations, organismes et autorités publics :

- **Justificatif** attestant que l'entité est un organisme public ou une autorité publique
- **Pièce justificative d'identité** du/des représentant(s) (signataire du mandat, signataire de l'acte de transaction)

13/ INFORMATION DU MANDANT

Le mandataire peut être amené à proposer au mandant les services d'une autre société de son groupe. Or l'article 4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 régissant son activité prévoit que le mandataire est tenu d'informer le mandant des « éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique » que ces sociétés ont entre elles.

Le mandant reconnaît, par les présentes, avoir été informé que le mandataire pourra être amené à lui recommander d'autres sociétés notamment :

- les sociétés de son groupe au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce dont la dénomination sociale commence par « CBRE » ;
- les sociétés de son réseau de partenaires qui ont conclu avec la société CBRE Conseil & Transaction un contrat de franchise et qui utilisent la marque « CBRE ».

14/ ASSURANCE ET RESPONSABILITE DU MANDATAIRE

Le mandataire déclare avoir souscrit préalablement au début de la mission objet des présentes et pour toute la durée de celle-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance en responsabilité civile professionnelle. Une attestation d'assurance sera remise au mandant sur demande de ce dernier.

Le mandataire n'est tenu qu'à une obligation de moyens et non de résultat.

Le mandant sera seul responsable des éléments communiqués au mandataire. La responsabilité du mandataire ne pourra pas être recherchée si le mandant lui transmet des documents ou des informations inexacts ou incomplets.

La responsabilité du mandataire en matière contractuelle, délictuelle ou de toute autre nature découlant de l'exécution de la présente mission ou liée à celle-ci ou prévue d'une autre manière dans le mandat est limitée au montant total de cinq millions d'euros TTC.

15/ ACCORD DES PARTIES

Le présent mandat constitue l'intégralité de l'accord des parties en ce qui concerne l'objet des présentes et annule et remplace tout accord antérieur, oral ou/et écrit. Par la signature des présentes, les parties reconnaissent que les conditions générales de vente ou d'achat figurant notamment au dos de leurs documents quel qu'ils soient et quelquesoit le moment où ils ont été ou seront transmis ne s'appliquent pas.

16/ LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent mandat est, pour sa validité, son interprétation et son exécution régi par la loi française.

En cas de litige, les parties tenteront de trouver un accord amiable dans les 15 jours qui suivent le litige. A défaut, la partie la plus diligente saisira le tribunal compétent du ressort de la Cour d'appel de Paris.

17/ NOMBRE D'EXEMPLAIRES

Conformément aux dispositions du Code civil, le présent mandat est établi en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct. Le mandant reconnaît avoir reçu un exemplaire original comportant un numéro d'ordre.

Fait à Bordeaux ; le 15/10/2025

En 2 exemplaires

LE MANDATAIRE

(Lu et approuvé – bon pour acceptation de mandat)

Lu et approuvé - Bon pour acceptation de mandat

LE MANDANT

(Lu et approuvé – Bon pour mandat)

Lu et approuvé bon pour mandat

Anne-Laure WILDVUMEZ-GUILLEMETEAU

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025



ID : 016-261600118-20251015-DEC_2025_27-CC

INFORMATION
COMMUNICATIVE
DE LA
PRÉFECTURE