**ATTENTION**

**Ce document est une trame susceptible d’être adapté par le professionnel de l’immobilier à chaque situation ou dossier.**

**Ce projet ne pourra être utilisé en l’état.**

**En conséquence, la responsabilité de l’UNIS ne pourra être engagée du fait de l’utilisation de ce modèle.**

**MODELE DE MANDAT EXCLUSIF DE RECHERCHE DE LOCATAIRE(S)**

*(Conforme à la loi du 2 janvier 1970 et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)*

**N° de mandat :**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

* **……..**au capital de **…….** €, dont le siège social est situé à **……,** immatriculée au registre du Commerce et Sociétés de **…….** sous le numéro **……..** elle-même représentée aux fins des présentes par **……….** en sa qualité de **…….**

**Ci-après dénommé(s) « le Mandant»**

**D’une part,**

**Et**

* **……..**, Société **……..** au capital de **……** €, dont le siège social est situé**…….**, RCS**……**, titulaire de la carte professionnelle **…….** « Transaction sur Immeubles et fonds de commerce », délivrée par la Chambre de Commerce et d’Industrie de **…….** et garantie par**……**, **……**, dûment représentée aux fins des présentes par**……**, son gérant, dûment habilité à l’effet des présentes

**Ci-après dénommés « le Mandataire »**

**D’autre part,**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

1. **MISSION**

Par les présentes, le Mandant confère au Mandataire, qui l’accepte, un mandat exclusif de recherche de locataire(s) pour les biens immobiliers, ci-après désignés.

Le Mandant déclare qu'il est le légitime propriétaire des biens immobiliers ci-après désignés, qu'il détient tous les pouvoirs et a la capacité juridique d’en disposer librement.

Le Mandant déclare qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements au sens de la loi du 26 juillet 2005 sur la sauvegarde des entreprises, relative au redressement et à la liquidation judiciaire.

Le Mandant déclare enfin que la situation juridique et hypothécaire des biens immobiliers en cause ne fait pas obstacle à l’exécution du présent mandat, et ne met pas en péril les intérêts du ou des futurs locataires.

Le Mandant garantit le Mandataire de tout recours du fait de ces déclarations.

* 1. **Désignation des biens immobiliers :**
* Adresse :
* Désignation :

*Enumérer ici les différents locaux objet du mandat, avec le plus de précisions possibles, et en renvoyant, à chaque fois que la situation le permet, à un plan qui demeurera annexé au mandat, en précisant en outre, si l’immeuble est en copropriété, le numéro des lots concernés,*

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l’état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d’aucune sorte.

* Le Mandant déclare expressément que le bien est à usage de**…….**. Le Mandataire est dégagé de toute responsabilité à cet égard.
* Le Mandant certifie que les informations transmises au Mandataire sont sincères et exactes et garantit le Mandataire de tout recours à cet égard.

**1.2** **Conditions de location :**

Le Mandataire présentera les biens ci-dessus désignés aux conditions suivantes :

* Nature du bail : Bail commercial/ou, bail courte durée/ou, convention d’occupation précaire /ou, bail professionnel….
* Loyer annuel : …………….€/annuel hors charges et hors taxes,
* Charges **:………….**
* Périodicité du paiement :**……,**
* Régime fiscal : Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A) /ou, non-assujetti/ ou, CRL
* Indexation suivant l’indice ILAT ou ILC :……..
* Dépôt de garantie : ………
* Frais de rédaction d’actes et d’état des lieux à la charge du preneur.
* Le Mandant déclare que le bien objet du présent mandat sera disponible et/ou libre de toute occupation le **….**

*Bien penser qu’au moment de la rédaction d’un bail commercial, il faudra établir un Inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail ; ainsi qu’un état prévisionnel et récapitulatif des travaux (art. L 140-40-2 du Code de commerce).*

**1.3** **Durée :**

Le présent mandat est consenti pour une durée de……..à compter du **…….** pour se terminer le**…….**

Il se prolongera ensuite par tacite reconduction pour une ou plusieurs périodes de même durée, sauf dénonciation par l’une ou l’autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de de quinze jours.

En aucun cas le mandat ne pourra être reconduit tacitement au-delà d’une période totale de …….. an.

Conformément à l’article 78 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, il est précisé que la clause d’exclusivité ne pourra pas être révoquée pendant les trois premier mois de la signature du mandat, passé ce délai, elle pourra être dénoncée dans les mêmes conditions que le mandat lui-même, en respectant un délai de préavis de quinze jours, par courrier recommandé avec accusé de réception.

1. **OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

Le Mandataire rendra compte de l’exécution de sa mission, dans les conditions de l’article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et de l’article 77 du décret du 20 juillet 1972.

Il s’oblige à :

1. Entreprendre de façon générale toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de sa mission et à la bonne exécution de ses obligations,
2. Prospecter la clientèle potentielle et lui faire visiter les locaux,
3. Communiquer au Mandant les éléments qui peuvent, pendant la durée du mandat, influer surla commercialisation des biens immobiliers, notamment en matière de prix et de publicité,
4. Apporter au Mandant une assistance commerciale dans la négociation des conditions juridiques de la transaction,
5. Négocier au mieux des intérêts du Mandant les conditions financières de la transaction,
6. Fournir au Mandant les éléments permettant d’apprécier la solvabilité des candidats potentiels,
7. Entreprendre, en accord avec le Mandant, des campagnes publicitaires et la mise au point de documents, brochures, panneaux….
8. Dans le cadre de l’exclusivité concédée par le mandant, réaliser les actions spécifiques suivantes :………………………………....................................................................................................................................
9. Rendre compte au Mandant des actions effectuées pour son compte selon les modalités suivantes………………………………………………………………………………………………………………………………………et selon une périodicité déterminée par les parties de……………………………………………………
10. Informer le mandant de l’accomplissement de son mandat dans les conditions prévues à l’article 77 du décret du 20 juillet 1972 (dans les huit jours de l'opération par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement. Le Mandataire remet à son Mandant dans les mêmes conditions une copie de la quittance ou du reçu délivré).
11. **OBLIGATIONS DU MANDANT**

En conséquence du présent mandat exclusif, le Mandant :

1. Déclare n’avoir consenti, par ailleurs, aucun mandat de recherche de locataire non expiré ou résilié pour les lots ci-dessus désignés, et s’interdit de le faire ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le présent mandat.
2. Autorise le Mandataire à proposer, présenter et faire visiter les biens immobiliers ci-dessus désignés à toutes personnes qu'il jugera utile. A cet effet, il s'engage à assurer au Mandataire les moyens de visiter lesdits biens pendant la durée du mandat.
3. S'engage à remettre au Mandataire l'ensemble des documents et informations relatifs aux biens immobiliers décrits et à produire toutes les pièces de propriété demandées par le Mandataire.
4. S'oblige à produire tous les diagnostics et états exigés par la réglementation, à défaut le mandataire ne pourra procéder à aucune publicité en vue de commercialiser le bien objet du présent mandat ;

**OU :** Le Mandant charge le Mandataire de faire effectuer l’ensemble des constats, états, diagnostics et mesurage requis par la loi. Les frais d’établissement sont à la charge exclusive du Mandant.

1. S’engage, en sa qualité de gardien, à prendre toutes les dispositions pour assurer la bonne conservation de son bien et à souscrire toute assurance utile.
2. S'engage à communiquer au mandataire tout élément nouveau qui pourrait modifier les conditions de la location.
3. Autorise le Mandataire à entreprendre toute action publicitaire et de marketing liée à la réalisation de l'opération objet du présent mandat (bureau témoin, brochure, cd rom ou vidéo…)
4. Autorise le Mandataire à communiquer le dossier de l'opération et à s'adjoindre tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la commercialisation.
5. S’oblige, sauf motif légitime, à ratifier la location avec tout preneur présenté par le Mandataire qui accepterait et remplirait les conditions ci-dessus indiquées.
6. S’engage à répondre dans les huit jours à toute offre ou contre-offre transmise par le Mandataire.
7. S’engage à informer le Mandataire, notamment lorsque les actes sont établis par un tiers, de la date, de l’heure et du lieu de toutes les signatures, de sorte que le Mandataire puisse assister à la signature du bail.
8. S’interdit, pendant toute la durée du présent mandat, de louer indirectement les locaux ci-dessus désignés et s’engage à mettre en relation le Mandataire avec toutes personnes concernant des demandes qui lui seraient adressées directement ou indirectement.

Le Mandataire est déchargé de toute responsabilité en cas d'impossibilité de se faire remettre par le Mandant les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission notamment un ou plusieurs diagnostic(s) obligatoire(s) ou s’agissant de remise d'informations inexactes.

1. **REMUNERATION DU MANDATAIRE**

Pour toute location conclue pendant le présent mandat avec un locataire présenté par le Mandataire, la rémunération due au Mandataire est fixée à :

* ……% hors taxes du montant de la première année pleine de loyer figurant au bail et majorée de la T.V.A. au taux en vigueur, à la charge du mandant ;
* ……% hors taxes du montant de la première année pleine de loyer figurant au bail et majorée de la T.V.A. au taux en vigueur, à la charge du preneur.

Au cas où le mandataire n’aurait pas été en mesure de prendre les précautions nécessaires pour garantir sa créance de commission pour une raison imputable au Mandant, et où celle-ci ne serait payée dans le mois de la signature du bail, ladite commission serait alors due par le Mandant.

Il en serait notamment ainsi au cas où le Mandant aurait omis d’avertir le Mandataire de la date et du lieu de signature du bail, ou lorsque le Mandant aurait accepté de régulariser le bail sans qu’un accord soit intervenu entre le locataire et le Mandataire sur les honoraires dus.

La rémunération du Mandataire est exigible à la date de la signature constatant l'accord des parties et, le cas échéant, dès la levée de la dernière condition suspensive.

Modalités de paiement :

En application de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 et du décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012, toute entreprise qui ne paie pas dans les délais prévus sera de plein droit débitrice à l'égard de son créancier d’une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40 € s’ajoutant aux indemnités de retard.

Si les Mandants sont plusieurs, ils acceptent d’être conjointement et solidairement tenus à supporter les obligations résultant du présent mandat notamment la rémunération du Mandataire dans le sens le plus étendu des articles 1200 et suivants du Code Civil.

Dans l’hypothèse où le Mandant se substituerait une personne physique ou morale qui viendrait à détenir les actifs immobiliers objets du présent mandat, celle-ci sera tenue du paiement des honoraires tels que définis ci-dessus.

Le Mandant et la personne physique ou morale qu’il se sera éventuellement substitué acceptent d’être conjointement et solidairement tenues de supporter les obligations résultant du présent mandat, et notamment la rémunération du Mandataire, dans le sens le plus étendu des articles 1200 et suivants du code civil.

Le Mandant se porte fort de mentionner la rémunération du Mandataire et ses modalités de paiementdans l'acte reprenant l'engagement des parties à l'opération et s’engage à remettre au Mandataire une copie de cet acte ou au moins un courrier attestant que la signature a eu lieu et donnant les principales caractéristiques de l’opération.

Dans l’hypothèse où l’immeuble serait retiré du marché à la demande du Mandant, pour une cause extérieure au Mandataire, les parties s’engagent à se rapprocher pour convenir d’une éventuelle indemnité compensatoire.

1. **CLAUSE PENALE**

En cas de non-respect des obligations énoncées ci avant, le Mandant s’engage expressément à verser au Mandataire, en vertu des articles 1217 et 1221 et 1231-5 du code civil, une indemnité compensatrice égale au montant de la rémunération prévue aux présentes.

Le Mandant sera tenu au paiement de cette somme notamment :

- s’il traite directement ou indirectement avec un candidat locataire présenté par le Mandataire pendant la durée de validité du mandat.

- s’il traite dans les douze mois suivant l’expiration du mandat pour quelque cause que ce soit avec un candidat locataire ayant visité les lieux ou avec lequel des négociations auraient été engagées par l’intermédiaire du Mandataire pendant la durée de ce mandat, ou au-delà de ce délai si les négociations se poursuivent.

- s’il traite d’une manière générale avec un candidat ayant un lien quelconque avec le candidat ayant visité les lieux (notamment, société d’un même groupe, conjoint, liens familiaux, franchiseur, franchisé,…)

Il est rappelé qu’aux termes de l'article 78 1er alinéa du décret du 20 juillet 1972 :

*« Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires seront dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause, mentionnée en caractères très apparents, ne peut prévoir le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser.»*

1. **LEGISLATION APPLICABLE**

Les Parties déclarent que le présent engagement résulte d’une négociation menée de bonne foi par chacune des Parties et que l’ensemble des termes et des conditions du mandat proposé par le Mandataire au Mandant a pu être librement apprécié, discuté et, le cas échéant, modifié pour tenir compte de l’expression des besoins et des contraintes des Parties et des concessions réciproques auxquelles elles sont parvenues dans un souci d’équilibre. Les Parties déclarent en outre que les négociations ayant conduit au présent engagement ont été menées sans aucune restriction ni limitation, ni sous l’empire d’une quelconque contrainte économique d’une Partie sur l’autre, de sorte que le mandat constitue un contrat de gré à gré au sens de l’article 1110 du Code civil.

En application de l’article 4-1 de la loi du 2 janvier 1970 :

*« Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1er proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles* *sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ou leurs représentants légaux et statutaires ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.*

*Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées au même article 1er proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.*

*Les personnes mentionnées au dernier alinéa du même article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément au même article 4 sont tenues de l'informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent article qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients. »*

De convention expresse et conformément à l’article 1375 du code civil, les parties déclarent que le présent mandat a été établi en autant d’exemplaires originaux que de signataires, dont un a été remis à l’instant même au Mandant qui le reconnaît.

1. **ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Chacune des Parties élit domicile à l'adresse indiquée en-tête des présentes, à laquelle elle recevra toute communication ou notification devant être donnée aux termes du présent mandat, sauf notification préalable à l'autre partie d'un changement d'adresse.

Le présent mandat est régi et interprété conformément au droit français.

En cas de différent portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent mandat, les parties s'engagent à tenter de trouver une solution amiable à leur désaccord.

Si aucune solution amiable ne pouvait être trouvée, il appartiendrait à la partie la plus diligente de saisir le Tribunal de Commerce de **…..** auquel il est expressément fait attribution de compétence.

**8. Traitement informatique  : loi du 6 janvier 1978**

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir l’ensemble des informations contenues dans les présentes sur fichier informatique, le mandant pouvant exercer son droit d’accès et de rectification des données personnelles le concernant auprès du mandataire.

1. **CONFIDENTIALITE**

Le mandataire et ses préposés s’obligent à respecter la confidentialité de l’ensemble des informations qui lui seront fournies par le mandant dans le cadre du mandat. Ils s’interdisent également, à la suite de la location des locaux, objet du contrat, toute publicité notamment dans la presse professionnelle, sauf accord écrit et préalable du mandant, ainsi que toute divulgation d’information financière sur l’opération.

Fait à **…..**

Le ……………

En **……** exemplaires originaux

Rayés-nuls :

 mots

 lignes

 **LE MANDANT (1) LE MANDATAIRE (2)**

(1) Le Mandant fera précéder sa signature de la mention « bon pour mandat ».

(2) Le Mandataire fera précéder sa signature de la mention « mandat accepté ».